

# 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) 關連交易 提供財務資助 及 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至16頁。

本公司謹訂於二零二二年六月二十二日(星期三)下午四時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈19樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-3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掃描「安心出行」會場二維碼，符合「疫苗通行證指示<sup>#</sup>」之要求並在整個股東特別大會期間戴上外科口罩；及
- (iii) 為確保社交距離，出席股東或委任代表將獲分配至指定座位區域及座位數量亦將有限制；及
- (iv) 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)以遵守香港政府及/或監管機構於股東特別大會召開時所公佈的現行規定或指引。

<sup>#</sup> 「疫苗通行證指示」定義見香港法例第599L章《預防及控制疾病(疫苗通行證)規例》。

本公司有絕對酌情權拒絕任何(a)不遵守任何上述預防措施；(b)須接受香港政府規定之任何檢疫，或與任何正接受檢疫者有密切接觸；或(c)出現任何類似流感症狀之人士進入會場。

鑒於新型冠狀病毒肺炎疫情之持續風險，本公司建議股東委任股東特別大會主席作為彼等之委任代表，按彼等之投票指示進行投票，以代替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及/或監管機構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於短時間的作出進一步公佈(倘需要)。股東應查閱聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wangon.com)以取得有關股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

二零二二年六月七日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函件.....	19
附錄 — 一般資料.....	A-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：

「二零一九年債券」	指	中國農產品於二零一四年十一月二十八日發行之五年期10.0%票息債券
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「該銀行」	指	平安銀行股份有限公司(Ping An Bank Co., Ltd.)，經中國銀行業監督管理委員會許可為金融機構之持牌銀行
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的銀行一般於正常辦公時間內開門營業的任何日子(不包括任何星期六、星期日及公眾假期)
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：149)
「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)
「董事」	指	本公司董事
「Double Leads」	指	Double Leads Investments Limited 倍利投資有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事提供貸款
「現有貸款」	指	Double Leads 及 Winning Rich 根據現有貸款協議授予中國農產品初始本金總額為 710,000,000 港元之貸款

---

## 釋義

---

「現有貸款協議」	指	中國農產品(作為借款人)與(i)Double Leads及(ii)Winning Rich(作為貸款人)於二零一九年九月二十六日訂立之兩份貸款協議，據此，Double Leads及Winning Rich同意向中國農產品授出現有貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由所有獨立非執行董事組成，即王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生
「獨立財務顧問」	指	獲委任為本公司獨立財務顧問的領智企業融資有限公司(一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團)，以就建議擔保協議及循環貸款融通協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	毋須就於股東特別大會上提呈以批准建議擔保協議及循環貸款融通協議的決議案而放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月一日，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
「上市債券」	指	由中國農產品發行且在聯交所上市(股份代號：5755)的債券，其賬面值於最後實際可行日期約為220,000,000港元。上市債券按年利率1%計息並須於二零二四年九月三十日到期時償還
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋義

---

「洛陽宏進」	指	洛陽宏進農副產品批發市場有限公司，為一間中國農產品之間接全資附屬公司及於中國成立之公司
「鄧先生」	指	鄧清河先生，為本公司主席兼執行董事以及控股股東
「建議銀行貸款」	指	根據建議銀行貸款協議建議由該銀行向中國農產品提供之人民幣300,000,000元(等值港元金額)貸款融資
「建議銀行貸款協議」	指	中國農產品與該銀行就建議銀行貸款建議訂立之貸款融通協議
「建議擔保」	指	位元堂根據建議擔保協議以該銀行為受益人而建議提供之擔保
「建議擔保協議」	指	建議將由位元堂與該銀行訂立之擔保協議，據此，位元堂將同意就中國農產品根據建議銀行貸款協議將會結欠該銀行之所有負債(包括本金額人民幣300,000,000元(等值港元金額)、任何利息、罰款、複合利息、損害賠償及該銀行就執行建議銀行貸款協議所產生之其他開支提供擔保
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「循環貸款融通」	指	Double Leads及Winning Rich分別根據循環貸款融通協議將向中國農產品授出本金額為70,000,000港元及506,000,000港元的無抵押循環貸款融通，為期五年
「循環貸款融通協議」	指	中國農產品(作為借款人)與(i) Double Leads及(ii) Winning Rich(作為貸款人)於二零二二年五月三日訂立之兩份無抵押循環貸款融通協議，據此，Double Leads及Winning Rich同意向中國農產品提供循環貸款融通
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋義

---

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)提供建議擔保及授出循環貸款融通
「深圳宏進」	指	深圳宏進惠民農副產品有限公司，為一間中國農產品之間接全資附屬公司及於中國成立之公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Winning Rich」	指	Winning Rich Investments Limited 凱裕投資有限公司，於最後實際可行日期為一間位元堂之間接全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事提供貸款
「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
「武漢白沙洲」	指	武漢白沙洲農副產品大市場有限公司，為一間中國農產品之間接全資附屬公司及於中國成立之公司
「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)
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「位元堂獨立股東」	指	毋須就將於位元堂股東特別大會上提呈以批准建議擔保協議及Winning Rich循環貸款融通協議之決議案放棄投票之位元堂股東

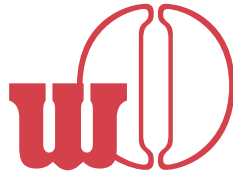
\* 僅供識別

---

## 釋義

---

「位元堂股東特別大會」	指	為(其中包括)批准建議擔保及由位元堂透過 Winning Rich 作出之循環貸款融通而將召開及舉行之位元堂股東特別大會
「位元堂股東」	指	位元堂股份之持有人
「位元堂股份」	指	位元堂已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「%」	指	百分比



**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) 關連交易  
提供財務資助  
及  
(2) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司與位元堂日期為二零二二年五月三日的聯合公佈，內容有關(其中包括)提供建議擔保以及授出循環貸款融通。



---

## 董事會函件

---

提供建議擔保以及授出循環貸款融通構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准規定。股東特別大會將予舉行，以供獨立股東考慮並以投票表決方式酌情批准（其中包括）提供建議擔保及授出循環貸款融通。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(a) 有關建議擔保及循環貸款融通之進一步詳情；(b) 獨立董事委員會就提供建議擔保及授出循環貸款融通致獨立股東之推薦建議；(c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(d) 召開股東特別大會之通告；及(e) 上市規則規定之其他資料。

### 提供建議擔保

中國農產品與該銀行建議訂立建議銀行貸款協議。根據建議銀行貸款協議之條款，位元堂須以該銀行為受益人訂立建議擔保協議，據此，位元堂將同意就中國農產品根據建議銀行貸款協議將會就結欠該銀行之所有負債（包括本金額人民幣 300,000,000 元（等值港元金額）、任何利息、罰款、複利、損害賠償及該銀行就執行建議銀行貸款協議所產生之其他開支）提供擔保。概不會以中國農產品之資產就建議擔保作抵押。

本公司現時於位元堂訂立建議擔保協議前尋求獨立股東的事先授權。

建議擔保協議之主要條款協定如下：

**訂約方：** (1) 位元堂（作為擔保人）；及

(2) 該銀行（作為受益人）

**擔保責任：** 中國農產品根據建議銀行貸款協議將會結欠該銀行之所有負債（包括本金額、任何利息、罰款、複利、損害賠償及該銀行就執行建議銀行貸款協議所產生之其他開支）

**年期：** 建議擔保之年期將由建議擔保協議日期開始及於悉數清償根據建議銀行貸款協議項下之所有責任後三年屆滿時終止

---

## 董事會函件

---

以下亦載列中國農產品與該銀行協定之建議銀行貸款協議之主要條款：

- 訂約方：**
- (1) 中國農產品(作為借款方)；及
  - (2) 該銀行(作為貸款方)
- 本金額：** 人民幣300,000,000元(等值港元金額)
- 目的：**
- (i) 償還中國農產品結欠Double Leads及Winning Rich之未償還債務；及/或
  - (ii) 提早贖回上市債券
- 提取期：** 由建議銀行貸款協議日期起至二零二三年六月三十日
- 每項提取之期限：** 自每項提取之日期起計不超過36個月，前提是所有款項之到期日不遲於最終到期日(即二零二六年六月三十日)。建議銀行貸款協議並無延長最終到期日之規定
- 利率：** 適用倫敦銀行同業拆息(LIBOR)/香港銀行同業拆息(HIBOR)/擔保隔夜融資利率(SOFR)或有期SOFR/其他無風險利率(RFR)隔夜或有期利率/其他銀行同業拆息率(IBOR)，另加若干百分點，須於每項提取時釐定，惟前題是實際利率及中國農產品根據建議銀行貸款協議應付之任何融資利率不得超過每年2%，且按季支付
- 先決條件：** 建議銀行貸款協議及每項提取須受限於若干慣常先決條件，包括但不限於由位元堂(作為擔保人)與該銀行(作為受益人)訂立之擔保協議
- 建議銀行貸款亦將由該銀行一家境內聯屬公司在武漢白沙洲以該銀行為受益人提出申請後將予發出之信用證所擔保。該信用證繼而由(i)深圳宏進、洛陽宏進及中國農產品發出之聯合擔保；及(ii)有關武漢白沙洲位於中國總建築面積約135,000平方米及根據日期為二零二一年九月三十日之最新估值報告之市值約人民幣1,408,000,000元之若干物業之按揭所擔保。武漢白沙洲將於每年支付相當於建議銀行貸款未償還金額4%之手續費

---

## 董事會函件

---

**償還：** 建議銀行貸款之本金額須每半年分期及每年兩次償還，第一期償還金額為該年應付本金額之20%，而第二期償還金額則為該年應付本金額之80%。第一、第二及第三年應付本金總額應分別為初始本金額之20%、37%及43%

於上文所披露之償還建議銀行貸款本金額後，位元堂於建議擔保協議項下之擔保責任將於建議銀行貸款期限內相應減少。因此，位元堂擔保責任之最高金額預計為於提取後首六個月結束時，其中中國農產品拖欠季度利息人民幣1,500,000元及本金人民幣12,000,000元（統稱「**拖欠金額**」）。假設(i)中國農產品於提取期首日提取本金人民幣300,000,000元（等值港元金額）；及(ii)位元堂需要90天（從中國農產品拖欠日期起計）方可完全履行其擔保責任（「**拖欠期**」）（已審慎考慮位元堂取得外部融資可能需要的估計時間（倘需要）），位元堂於建議擔保協議項下之擔保責任之最高金額約為人民幣303,020,000元（等值港元金額），當中包括(i)銀行貸款本金人民幣300,000,000元；(ii)人民幣1,500,000元，即本金人民幣300,000,000元應付的三個月利息及財務費用（按年利率2%計算）；(iii)約人民幣100,000元，即拖欠罰款（按拖欠金額及拖欠期間每年3%的拖欠利率計算）；及(iv)約人民幣1,420,000元，即剩餘本金人民幣288,000,000元於拖欠期間應付的利息及財務費用（按年利率2%計算）。

### 授出循環貸款融通

茲提述（其中包括）本公司、位元堂及中國農產品之間日期為二零一九年九月二十六日之聯合公佈，內容有關（其中包括）中國農產品、Double Leads及Winning Rich之間訂立之現有貸款協議，據此，Double Leads及Winning Rich已同意向中國農產品授出現有貸款，本金額合共為710,000,000港元，旨在為中國農產品根據二零一九年債券結欠Double Leads及Winning Rich之當時未償還債務進行再融資。

現有貸款將於二零二二年九月二十五日到期。截至最後實際可行日期，現有貸款之未償還本金額為576,000,000港元，其中70,000,000港元及506,000,000港元乃分別結欠Double Leads及Winning Rich。

於二零二二年五月三日，中國農產品、Double Leads及Winning Rich訂立了循環貸款融通協議，據此，Double Leads及Winning Rich各自同意向中國農產品授出總額為576,000,000港元之循環貸款融通，為期五年，直至二零二七年五月二日止，以就現有貸款進行再融資。

---

## 董事會函件

---

循環貸款融通協議主要條款概述如下：

- 日期：** 二零二二年五月三日
- 訂約方：**
- (1) 中國農產品(作為借款方)；
  - (2) Double Leads(作為貸款方)；及
  - (3) Winning Rich(作為貸款方)
- 可用金額及承擔額組合：** 576,000,000 港元，其中 70,000,000 港元及 506,000,000 港元將分別由 Double Leads 及 Winning Rich 提供
- 年期：** 五(5)年
- 目的：** 再融資中國農產品根據現有貸款協議欠付 Double Leads 及 Winning Rich 之未償債務
- 利率：** 就未償還債務按年利率 10% 計息，自循環貸款融通協議日期或中國農產品、Double Leads 及 Winning Rich 協定的其他日期起每半年支付一次
- 償還：** 本金總額及其所有未償利息(如有)須於償還日期(即二零二七年五月二日)前償還。中國農產品可於任何營業日隨時藉發出三日事先書面通告形式一筆過或分期(各自不得少於 500,000 港元)償還貸款的任何部分(須為 500,000 港元的倍數)而毋須支付罰款
- 先決條件：** 授出循環貸款融通須達成以下條件：(i) 位元堂獨立股東已在位元堂股東大會上通過普通決議案以批准 Winning Rich 授出循環貸款融通；及(ii) 獨立股東已在本公司股東大會上通過普通決議案以批准授出循環貸款融通後，方可作實
- 重借：** 中國農產品可於年期內重借根據循環貸款融通協議的條款及條件已予償還的全數或部分金額，惟前題是(其中包括)重借金額不得超過可動用金額 576,000,000 港元及須符合承擔額組合。為免生疑慮，循環貸款融通之最高未償還金額在任何時候均以 576,000,000 港元為上限

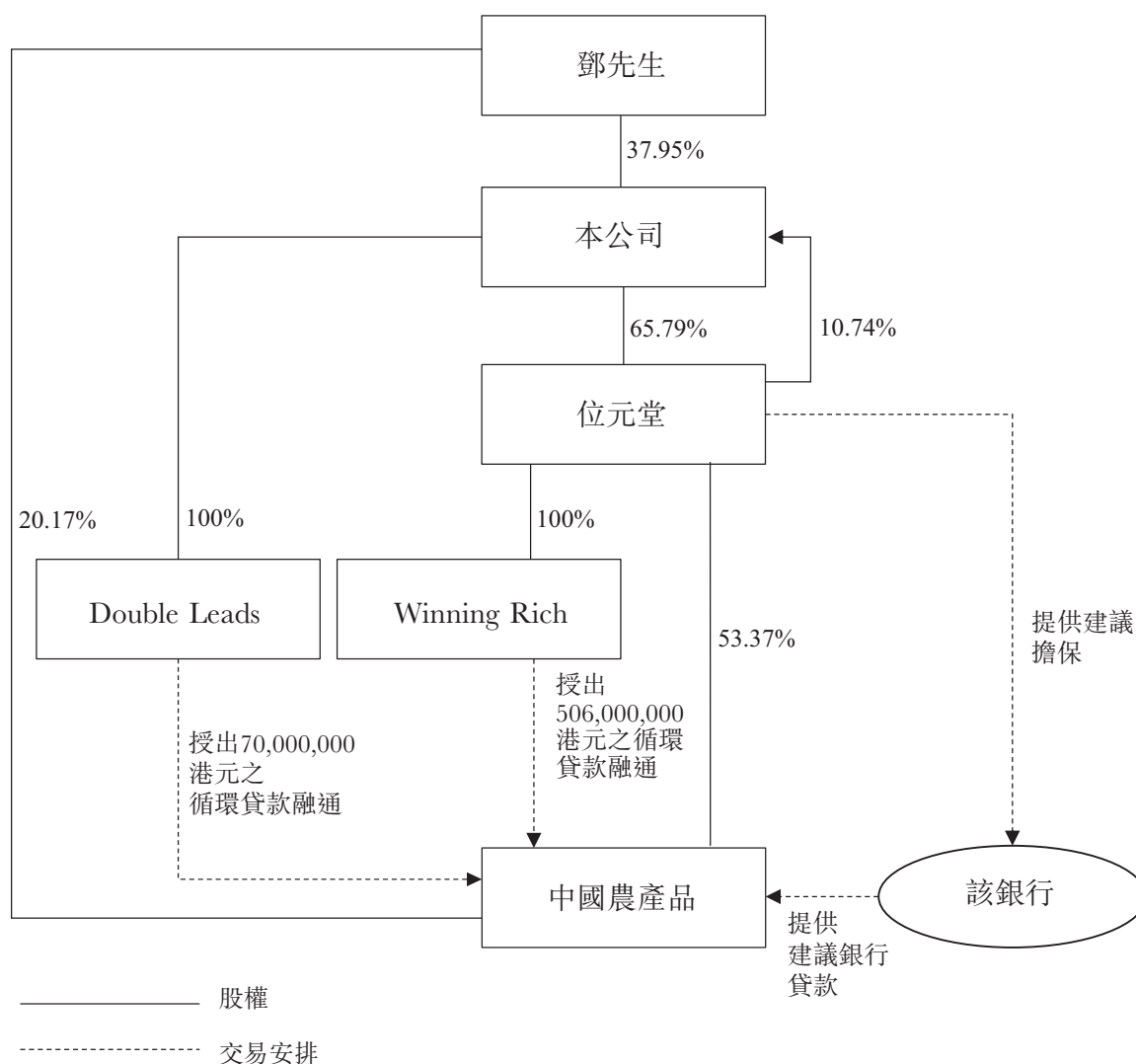
## 董事會函件

### 轉讓及轉移：

Double Leads 及 Winning Rich 可以約務更替方式分別轉讓其在循環貸款融通協議項下之任何或所有權利或轉移其在循環貸款融通協議項下之任何或所有權利及責任（無論全部或部分，無論透過一次或多次）予另一間或多間本公司或位元堂的附屬公司（如適用）。相關轉讓或轉移無需獲得中國農產品的同意。

### 交易架構

下文載列有關本公司、位元堂及中國農產品之簡化圖表，說明其股權架構以及建議銀行貸款協議、建議擔保協議及循環貸款融通協議項下擬進行之交易之安排。



---

## 董事會函件

---

### 提供建議擔保及授出循環貸款融通之理由及裨益

中國農產品為一間位元堂擁有 53.37% 權益之附屬公司。鑒於中國農產品之資金需求(特別是已計及償還現有貸款及提早贖回上市債券之資金需要)，董事認為，繼續為中國農產品提供財務支持符合股東之利益，並旨在為股東帶來長期回報。

尤其是，該銀行要求位元堂向中國農產品所提供之建議銀行貸款提供建議擔保。部分建議銀行貸款預期將用作償還結欠 Double Leads 及／或 Winning Rich 之部分現有貸款。因此，董事認為，提供建議擔保在收回貸款以及增強現金流狀況方面將有利於本公司。

授出循環貸款融通預期將繼續為股東帶來高回報。此外，鑒於 Double Leads 及 Winning Rich 均毋須因為授出循環貸款融通向中國農產品提供任何額外資金，因此，授出循環貸款融通將不會對 Double Leads 或 Winning Rich 之現金流或現金狀況造成任何影響。

董事會(包括獨立非執行董事)認為(i)建議擔保及建議擔保協議及(ii)授出循環貸款融通及循環貸款融通協議之條款乃按正常商業條款訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，根據建議擔保協議及循環貸款融通協議提供建議擔保及授出循環貸款融通符合本公司及股東之整體利益。

### 有關本集團、位元堂集團、中國農產品集團及該銀行之資料

本集團主要從事(i)香港及中國之街市管理及分租以及財資管理；(ii)透過宏安地產(一間其擁有 75% 權益之上市附屬公司)於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過位元堂(一間其擁有 65.79% 權益之上市附屬公司)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(一間位元堂擁有 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業務。根據鄧先生根據證券及期貨條例備案之權益披露通告，本公司由鄧先生最終擁有約 48.69% 權益。



---

## 董事會函件

---

位元堂集團主要從事(i)於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售之中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過中國農產品(一間位元堂擁有53.37%權益之上市附屬公司)於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。位元堂由本集團持有約65.79%權益。

中國農產品集團主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。中國農產品由位元堂集團持有約53.37%及由鄧先生間接全資擁有之公司另行持有約20.17%。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)該銀行主要從事於中國提供銀行服務；及(ii)該銀行及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

### 上市規則涵義

中國農產品為位元堂之非全資附屬公司，而位元堂則為本公司之非全資附屬公司。因此，根據上市規則第14章，提供建議擔保及授出循環貸款融通並不構成本公司之須予公布之交易。由於鄧先生(為執行董事及控股股東)持有中國農產品約20.17%權益，故中國農產品為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，提供建議擔保及授出循環貸款融通構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

鑒於鄧先生於中國農產品的權益，鄧先生被視為於提供建議擔保及授出循環貸款融通中擁有重大權益。據此，(i)鄧先生，(ii)游育燕女士(執行董事及鄧先生的配偶，因此為鄧先生的聯繫人)，及(iii)Stephanie女士(執行董事及鄧先生的媳婦，因此為鄧先生的聯繫人)已就批准提供建議擔保及授出循環貸款融通的董事會決議案放棄投票。

截至最後實際可行日期，中國農產品、位元堂及該銀行並無訂立建議銀行貸款協議或建議擔保協議(倘適用)。本公司現時於相關訂約方訂立建議銀行貸款協議及建議擔保協議前，尋求獨立股東的事先授權。

---

## 董事會函件

---

於提供建議擔保及授出循環貸款融通中擁有重大權益之股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。鑒於鄧先生於中國農產品之權益，鄧先生被視為於提供建議擔保及授出循環貸款融通中擁有有別於其他股東之重大權益。因此，鄧先生及其聯繫人(包括但不限於位元堂)將就有關提供建議擔保及授出循環貸款融通之相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，(i)鄧先生持有28,026,339股股份，(ii)游育燕女士(作為鄧先生的配偶，因此為鄧先生的聯繫人)持有28,026,300股股份，(iii)Caister Limited、Billion Trader Limited、Suntech Investments Limited及Hearty Limited(各自為鄧先生的聯繫人)分別持有486,915,306股、531,000,000股、432,475,200股及1,284,273,800股，及(iv)致力有限公司為鄧氏家族信託持有4,989,928,827股股份。因此，鄧先生、游育燕女士、Caister Limited、Billion Trader Limited、Suntech Investments Limited、Hearty Limited及致力有限公司將在股東特別大會上放棄投票，當中涉及7,780,645,772股股份，佔已發行股份總數約48.69%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於提供建議擔保及授出循環貸款融通中擁有重大權益，且須於股東特別大會上放棄投票。

### 股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以供獨立股東考慮並以投票表決方式酌情批准(其中包括)提供建議擔保及授出循環貸款融通。

一份載有召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，其中將向獨立股東提出普通決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)提供建議擔保及授出循環貸款融通。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司細則，股東將於股東特別大會上以投票方式表決。投票結果將刊載於本公司及聯交所網站。



---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

謹請閣下垂注以下函件：

- (a) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17至18頁；及
- (b) 獨立財務顧問函件，以就提供建議擔保及授出循環貸款融通向獨立股東及獨立董事委員會提供意見，其全文載於本通函第19至40頁。

建議獨立股東於股東特別大會上投票前細閱上述函件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為(i)提供建議擔保雖然並非在本集團的日常及一般業務過程中，但符合一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理及(ii)授出循環貸款融通屬本集團日常及一般業務過程中，並符合一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，根據建議擔保協議及循環貸款融通協議提供建議擔保及授出循環貸款融通符合本公司及股東的整體利益。據此，獨立董事委員會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，以批准提供建議擔保及授出循環貸款融通。

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)建議擔保及建議擔保協議的條款雖然並非在本集團的日常及一般業務過程中，但符合一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理及(ii)授出循環貸款融通及循環貸款融通協議的條款屬本集團日常及一般業務過程中，並符合一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，根據建議擔保協議及循環貸款融通協議提供建議擔保及授出循環貸款融通符合本公司及股東的整體利益。據此，董事將建議股東投票贊成股東特別大會上的決議案，以批准提供建議擔保及授出循環貸款融通。

---

## 董事會函件

---

### 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

二零二二年六月七日



**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)

敬啟者：

**關連交易**  
**提供財務資助**

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年六月七日之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以就以下事項作出考慮及向閣下提供建議：(i) 建議擔保及建議擔保協議的條款；及(ii) 授出循環貸款融通及循環貸款融通協議的條款。領智企業融資有限公司已被委任為獨立財務顧問，就此閣下及吾等提供建議。彼等建議的詳情，連同彼等在提供建議時所考慮的主要因素及原因，載於通函第19至40頁。亦請閣下垂注通函「董事會函件」及通函附錄所載之其他資料。

經考慮(i) 建議擔保及建議擔保協議的條款及(ii) 授出循環貸款融通及循環貸款融通協議的條款，並計及載於通函第19至40頁的函件中的獨立財務顧問之獨立意見以及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為，(i) 建議擔保及建議擔保協議的條款雖然並非在本集團的日常及一般業務過程中，但符合一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理及(ii) 授出循環貸款融通及循環貸款融通協議的條款屬本集團日常及一般業務過程中，並符合一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，根據建議擔保協議及循環貸款融通協議提供建議擔保及授出循環貸款融通符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等代表獨立董事委員會建議閣下投票贊成將於股東特別大會上就提供建議擔保及授出循環貸款融通而提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事

王津  
蕭錦秋  
陳勇  
謹啟

二零二二年六月七日

\* 僅供識別

---

# 獨立財務顧問函件

---



香港中環  
干諾道中111號  
永安中心  
11樓1108-1110室

敬啟者：

## 有關提供財務資助 之關連交易

### 緒言

吾等謹此提述吾等的委任，就建議擔保協議及循環貸款融通協議以及其項下擬進行之交易的條款及條件向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零二二年六月七日向股東刊發之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成其中一部分。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 貴公司與位元堂日期為二零二二年五月三日的聯合公佈（「**該公佈**」），內容有關提供建議擔保及授出循環貸款融通（統稱「**該等交易**」）。於最後實際可行日期， 貴公司持有位元堂總已發行股本約65.79%，而位元堂持有中國農產品總已發行股本約53.37%。因此，中國農產品為 貴集團的非全資附屬公司。

於二零二二年五月三日， 貴公司及位元堂聯合宣佈，中國農產品與該銀行建議訂立建議銀行貸款協議。根據建議銀行貸款協議之條款，位元堂須以該銀行為受益人訂立建議擔保協議，據此，位元堂將同意就中國農產品根據建議銀行貸款協議將會就結欠該銀行之所有負債（包括本金額人民幣300,000,000元（等值港元金額）、任何利息、罰款、複利、損害賠償及該銀行就執行建議銀行貸款協議所產生之其他開支）提供擔保。概不會以中國農產品之資產就建議擔保作抵押。誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，中國農產品、位元堂及該銀行並無訂立建議銀行貸款協議或建議擔保協議（倘適用）。 貴公司現時於相關訂約方訂立建議銀行貸款協議及建議擔保協議前，尋求獨立股東的事先授權。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二二年五月三日，中國農產品（作為借款方）、Double Leads（貴集團的間接全資附屬公司，作為貸款方）及 Winning Rich（位元堂的間接全資附屬公司，作為貸款方）訂立了循環貸款融通協議，據此，Double Leads 及 Winning Rich 各自同意向中國農產品授出本金總額為 576,000,000 港元之循環貸款融通，為期五年，直至二零二七年五月二日止，以就現有貸款進行再融資。

中國農產品為位元堂之非全資附屬公司，而位元堂則為貴公司之非全資附屬公司。因此，根據上市規則第 14 章，提供建議擔保及授出循環貸款融通並不構成貴公司之須予公佈之交易。由於鄧先生（為貴公司的執行董事及控股股東）持有中國農產品約 20.17% 權益，故中國農產品為貴公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第 14A 章，提供建議擔保及授出循環貸款融通構成貴公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

鑒於鄧先生於中國農產品的權益，鄧先生被視為於提供建議擔保及授出循環貸款融通中擁有重大權益。據此，(i) 鄧先生，(ii) 游育燕女士（執行董事及鄧先生的配偶，因此為鄧先生的聯繫人），及 (iii) Stephanie 女士（執行董事及鄧先生的媳婦，因此為鄧先生的聯繫人）已就批准提供建議擔保及授出循環貸款融通的董事會決議案放棄投票。

於提供建議擔保及授出循環貸款融通中擁有重大權益之股東及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。鑒於鄧先生於中國農產品之權益，鄧先生被視為於提供建議擔保及授出循環貸款融通中擁有有別於其他股東之重大權益。因此，鄧先生及其聯繫人（包括但不限於位元堂）將就有關提供建議擔保及授出循環貸款融通之相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，(i) 鄧先生持有 28,026,339 股股份，(ii) 游育燕女士（作為鄧先生的配偶，因此為鄧先生的聯繫人）持有 28,026,300 股股份，(iii) Caister Limited、Billion Trader Limited、Suntech Investments Limited 及 Hearty Limited（各自為鄧先生的聯繫人）分別持有 486,915,306 股、531,000,000 股、432,475,200 股及 1,284,273,800 股，及 (iv) 致力有限公司為鄧氏家族信託持有 4,989,928,827 股股份。因此，鄧先生、游育燕女士、Caister Limited、Billion Trader Limited、Suntech Investments Limited、Hearty Limited 及致力有限公司將在股東特別大會上放棄投票，當中涉及 7,780,645,772 股股份，佔已發行股份總數約 48.69%。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於提供建議擔保及授出循環貸款融通中擁有重大權益，且須於股東特別大會上放棄投票。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由全體獨立非執行董事(即王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生)組成的獨立董事委員會已成立,以就建議擔保協議及循環貸款融通協議以及該等交易之條款和條件向獨立股東提供意見及建議,以及就如何投票向獨立股東提供意見。吾等(領智企業融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問,旨在就以下方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見:該等交易的條款及條件是否公平合理,是否按一般商業條款訂立以及是否符合 貴公司及股東的整體利益。

### 吾等之獨立性

於過去兩年,吾等就可能發生須予披露及關連交易獲 貴公司委聘為獨立財務顧問,有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年七月二十四日的通函(「**先前委聘**」)。除 貴公司就先前委聘及委聘吾等擔任獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外,概無任何安排使吾等將向 貴集團收取任何費用及/或利益。於最後實際可行日期,吾等與 貴集團或任何其他人士之間概無任何可被合理視為影響吾等獨立性之關係或權益。因此,根據上市規則第13.84條,吾等屬獨立人士,可以就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

### 吾等意見之基準

於達致吾等的意見及推薦建議時,吾等已考慮(其中包括)(i)建議銀行貸款協議及建議擔保協議;(ii)循環貸款融通協議及現有貸款協議;(iii) 貴公司及位元堂各自截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月的財務資料;(iv)中國農產品於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日止十五個月、截至二零二一年三月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月的財務資料;(v)通函載列的其他相關資料;及(vi)其他相關公開資料。吾等亦已倚賴 貴公司及 貴公司管理層(「**管理層**」)所提供及傳達的所有相關資料、意見及事實。吾等假設通函所載或所述的所有該等資料、意見、事實及聲明( 貴公司對此承擔全部責任)於本函件日期於所有方面均屬真實及準確及可予倚賴。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料及聲明的真實性、準確性及完整性,而 貴公司已確認,通函所提供及所提述的資料概無隱瞞或遺漏任何重大事實,令當中任何聲明構成誤導。



---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的足夠資料，以達致知情見解，並可依賴通函所載資料的準確性，成為吾等推薦意見之合理基準。然而，吾等並未對 貴公司董事、管理層及代表提供的資料進行獨立核證，亦未就 貴公司或其任何附屬公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮該等交易。除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。吾等的意見乃基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等就建議擔保協議及循環貸款融通協議以及其項下擬進行的交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提出意見及建議時，已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 所涉及訂約方的背景資料

##### 1.1 貴集團

*有關 貴集團及 貴公司的資料*

貴集團主要從事(i)香港及中國之街市管理及分租以及財資管理；(ii)透過宏安地產(一間其擁有75%權益之上市附屬公司)於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過位元堂(一間其擁有65.79%權益之上市附屬公司)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(一間位元堂擁有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業務。

根據鄧先生根據證券及期貨條例備案之權益披露通告， 貴公司由鄧先生最終擁有約48.69%權益。



## 獨立財務顧問函件

### 貴集團過往財務表現

吾等於下文載列 貴集團(i)截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度的主要財務資料(乃摘錄自 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(「宏安年報」))；及(ii)截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月的主要財務資料(乃摘錄自 貴公司截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告(「宏安中期報告」))：

### 綜合損益表

	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
	二零二一年	二零二零年 經重列及 經審核 千港元	二零二一年	二零二零年 未經審核 千港元
總收入	1,893,585	3,440,723	892,128	987,883
毛利	757,941	1,610,988	461,939	497,083
母公司擁有人應佔 年內／期內溢利	123,884	474,860	46,494	102,911

### 綜合財務狀況表

	於二零二一年 九月三十日 未經審核 千港元	於二零二一年 三月三十一日 經審核 千港元
非流動資產	10,719,250	10,748,136
流動資產	10,030,276	9,697,773
非流動負債	5,573,568	5,033,386
流動負債	5,189,622	5,443,542
資產淨值	9,986,336	9,968,981
母公司擁有人應佔權益	6,406,018	6,438,057

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上所述，貴集團的收入由截至二零二零年三月三十一日止年度的約3,440,700,000港元減少至截至二零二一年三月三十一日止年度的約1,893,600,000港元，減少約45.0%。吾等注意到，收入減少主要歸因於擁有控股權之物業發展項目的物業銷售減少。吾等亦注意到，截至二零二一年三月三十一日止年度，貴集團錄得母公司擁有人應佔溢利約123,900,000港元，較去年同期減少約73.9%（即截至二零二零年三月三十一日止年度的經重列溢利約474,900,000港元）。誠如宏安年報所披露，溢利減少乃主要歸因於並無來自收購中國農產品的控股權益之議價收購收益，以及出售／贖回按公平值計入其他全面收益的債務投資的收益減少。

截至二零二一年九月三十日止六個月，貴集團的母公司擁有人應佔溢利及收入分別約為892,100,000港元及約為46,500,000港元，而二零二零年同期則分別約為987,900,000港元及102,900,000港元。吾等從宏安中期報告中注意到，溢利減少乃主要歸因於（其中包括）出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損，以及按公平值計入其他全面收益之債務工具之減值虧損增加。

截至二零二一年九月三十日，貴集團的資產淨值為9,986,300,000港元。其現金資源為2,192,800,000港元，包括現金及銀行結餘1,596,100,000港元及短期投資596,700,000港元。

### 1.2 位元堂集團

#### 有關位元堂集團的資料

位元堂集團主要從事(i)於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品（包括以「位元堂」品牌名稱銷售之中藥產品）；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過中國農產品（一間位元堂擁有53.37%權益之上市附屬公司）於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。於最後實際可行日期，位元堂由貴集團持有約65.79%權益。

## 獨立財務顧問函件

### 位元堂集團過往財務表現

吾等於下文載列位元堂集團(i)截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度的主要財務資料(乃摘錄自位元堂截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(「位元堂年報」))；及(ii)截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月的主要財務資料(乃摘錄自位元堂截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告(「位元堂中期報告」))：

### 綜合損益表

	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
	二零二一年 經審核 千港元	二零二零年 經重列及 經審核 千港元	二零二一年 未經審核 千港元	二零二零年 經重列及 未經審核 千港元
收入	1,108,565	620,741	656,082	509,542
毛利	445,282	281,576	275,213	172,584
母公司擁有人應佔 年內／期內 溢利／(虧損)	(375,995)	438,548	14,109	(226,920)

### 綜合財務狀況表

	於二零二一年 九月三十日 未經審核 千港元	於二零二一年 三月三十一日 經審核 千港元
非流動資產	4,752,322	4,730,779
流動資產	3,280,459	3,233,747
非流動負債	1,628,118	1,642,782
流動負債	2,365,572	2,371,395
資產淨值	4,039,091	3,950,349
母公司擁有人應佔權益	2,628,361	2,565,325

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上所述，位元堂集團截至二零二一年三月三十一日止年度的總收益增加約78.6%至約1,108,600,000港元。該增加乃主要歸因於位元堂集團在二零二零年收購中國農產品後，中國農產品集團管理及銷售農產品交易市場的物業之收入綜合入賬至位元堂集團。吾等亦從位元堂年報中注意到，位元堂集團於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔虧損約376,000,000港元，而去年同期則錄得溢利約438,500,000港元，此乃主要歸因於(其中包括)(i)位元堂集團因出售於易易壹金融集團有限公司之投資而導致之虧損；(ii)出售物業、廠房及設備項目以及一項投資物業並無錄得收益；及(iii)收購中國農產品股權並無產生議價購買收益。

截至二零二一年九月三十日止六個月，位元堂集團錄得收益增長約28.8%至約656,100,000港元，而二零二零年同期則約為509,500,000港元。中國、香港及澳門的嚴格防疫措施使新型冠狀病毒肺炎疫情得以控制。因此，經濟活動逐步恢復，勞工市場持續轉好。此外，位元堂集團錄得母公司擁有人應佔溢利約14,100,000港元，而二零二零年則錄得虧損約226,900,000港元。吾等從位元堂中期報告中注意到，並據管理層所告知，扭虧為盈乃主要歸因於以下各項的綜合影響：(i)位元堂集團並無於易易壹金融集團有限公司錄得投資減值；及(ii)收益增加(主要來自中國農產品集團)。

誠如位元堂中期報告所述及管理層所告知，於二零二一年九月三十日，位元堂集團的資產淨值約為4,039,100,000港元。其現金資源約為779,100,000港元，包括現金及銀行結餘約567,800,000港元及短期投資約211,300,000港元。

### **1.3 中國農產品集團**

#### *有關中國農產品集團的資料*

中國農產品集團主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。中國農產品由位元堂集團持有約53.37%及由鄧先生間接全資擁有之公司另行持有約20.17%。

## 獨立財務顧問函件

### 中國農產品集團過往財務表現

吾等於下文載列中國農產品集團(i)於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日止十五個月(「期間」)以及截至二零二一年三月三十一日止年度的主要財務資料(乃摘錄自中國農產品截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(「中國農產品年報」))；及(ii)截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月的主要財務資料(乃摘錄自中國農產品截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告(「中國農產品中期報告」))：

### 綜合損益表

	二零一九年		二零二零年	
	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 經審核 千港元	一月一日至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 經審核 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二一年 二零二零年 未經審核 未經審核 千港元 千港元	
營業額	650,529	1,091,437	411,791	292,413
毛利	351,808	538,954	227,902	150,633
母公司擁有人應佔 年內／期內 溢利／(虧損)	489,602	5,880	18,294	(22,567)

### 綜合財務狀況表

	於二零二一年 九月三十日 未經審核 千港元	於二零二一年 三月三十一日 經審核 千港元
非流動資產	3,207,298	3,146,155
流動資產	2,444,678	2,438,088
非流動負債	1,078,728	1,596,284
流動負債	2,277,902	1,782,106
資產淨值	2,295,346	2,205,853
母公司擁有人應佔權益	1,896,917	1,808,148

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從中國農產品年報中注意到，中國農產品集團於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得營業額約650,500,000港元，較該期間約1,091,400,000港元減少約40.4%，主要由於確認的物業銷售減少及該期間多出三個月報告數據所致。截至二零二一年三月三十一日止年度，中國農產品擁有人應佔溢利約為489,600,000港元，而期內溢利則約為5,900,000港元。吾等注意到，該增加乃主要歸因於(其中包括)與該期間相比，武漢市場法律訴訟裁決導致錄得訴訟判決收益，以及中國農產品於二零二一年財政年度提早償還可換股票據而使融資成本減少及計息債務減少。

截至二零二一年九月三十日止六個月，中國農產品集團錄得營業額約411,800,000港元，較截至二零二零年九月三十日止六個月約292,400,000港元增加約40.8%，此乃由於物業銷售收益及經營農產品交易市場收益均高於二零二零年同期。截至二零二一年九月三十日止六個月，中國農產品擁有人應佔溢利約為18,300,000港元，而二零二零年則為虧損約22,600,000港元。誠如中國農產品中期報告所披露，扭虧為盈乃主要歸因於(其中包括)物業銷售及經營農產品交易市場收益增加。

於二零二一年九月三十日，中國農產品集團的現金及現金等同項目總額約為442,300,000港元，而資產總額及資產淨值分別約為5,652,000,000港元及約2,295,300,000港元。

### 1.4 該銀行

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)該銀行主要從事於中國提供銀行服務；及(ii)該銀行及其最終實益擁有人為獨立於貴公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

有關該等交易架構的進一步詳情，請參閱董事會函件「交易架構」一節。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 2. 進行該等交易的理由及裨益

誠如董事會函件所載，中國農產品為位元堂擁有53.37%權益的附屬公司，而位元堂為 貴公司擁有65.79%權益的附屬公司。鑒於中國農產品之資金需求(特別是已計及償還現有貸款及提早贖回上市債券之資金需要)，董事認為，位元堂繼續為中國農產品提供財務支持符合股東之利益，並旨在為股東帶來長期回報。

尤其是，該銀行要求位元堂向中國農產品所提供之建議銀行貸款提供建議擔保。部分建議銀行貸款預期將用作償還結欠Double Leads及／或Winning Rich之部分現有貸款。因此，董事認為，提供建議擔保在收回貸款以及增強現金流狀況方面將有利於 貴公司。

授出循環貸款融通預期將繼續為股東帶來高回報。此外，鑒於Double Leads及Winning Rich均毋須因為授出循環貸款融通向中國農產品提供任何額外資金，因此，授出循環貸款融通將不會對Double Leads及Winning Rich之現金流或現金狀況造成任何影響。

由於建議擔保是該銀行授出建議銀行貸款的先決條件，而部分建議銀行貸款預計將用作償還部分現有貸款及／或提前贖回上市債券，因此吾等取得及審閱了現有貸款協議及上市債券的要約文件。根據吾等可得到的文件以及與管理層的討論，吾等注意到(i)現有貸款的未償還本金額於最後實際可行日期約為576,000,000港元，將於二零二二年九月二十五日到期，年利率為10%；及(ii)上市債券的賬面值於最後實際可行日期約為220,000,000港元，實際年利率約為11.6%(已計及複利影響)。鑒於(i)結欠Double Leads及／或Winning Rich之現有貸款將於未來數月到期；(ii)Double Leads為 貴公司之全資附屬公司，而Winning Rich為 貴公司之間接非全資附屬公司，吾等認為，根據提供建議擔保以部分建議銀行貸款償還現有貸款將為 貴公司提供現金流入，故吾等同意董事的觀點，認為提供建議擔保在收回貸款以及增強現金流狀況方面將有利於 貴公司。此外，由於建議銀行貸款的利率低於上市債券約11.6%的實際利率，吾等認為提供建議擔保將使中國農產品能夠透過提早贖回減少上市債券所產生的利息開支。管理層進一步告知，就提供貸款融通或融資而言，中國商業銀行或任何第三方金融機構的慣常做法是要求借款實體的主要持份者及實益擁有人(尤其是擁有堅實財務背景的)提供擔保及／或抵押，而此做法亦符合吾等的理解。基於上文所述，吾等同意董事的意見，認為提供建議擔保能為股東帶來長期回報。



---

## 獨立財務顧問函件

---

就提供循環貸款融通而言，吾等向管理層詢問 貴集團是否考慮過提供循環貸款融通以外的其他投資形式。從管理層得悉， 貴集團已評估不同投資選擇以充分利用現有現金資源，以提高 貴公司及股東的整體回報，包括但不限於銀行存款以及債券或股票投資。就銀行存款而言，吾等獲悉 貴集團現時並無定期存款，而銀行不時向 貴集團報出的儲蓄存款優惠利率通常介乎每年約0.4%至0.5%。吾等亦在互聯網上查詢了五家銀行的十二個月定期存款利率，包括滙豐銀行、渣打銀行(香港)有限公司、中國銀行(香港)有限公司、大眾銀行(香港)有限公司及中國建設銀行(亞洲)有限公司，並注意到利率介乎每年0.05%至1.50%，明顯低於循環貸款融通的10%利率。基於上文所述，吾等同意管理層的觀點，儘管向中國農產品提供循環貸款融通的信貸風險可能無法與商業銀行的利率風險相比較，但該存款利率遠低於循環貸款融通的利率。關於債券或股票投資，管理層表示過去三個財政年度 貴集團債券及股票投資的平均回報低於循環貸款融通協議下的10%利率。另一方面，吾等從 貴公司借款明細中注意到， 貴集團的利息成本低於循環貸款融通協議項下的10%利率。鑒於循環貸款融通的利率高於 貴集團通過在商業銀行進行現金存款而獲得的利率及 貴集團的利息成本，且循環貸款融通貢獻的利息收入將比債券或股票投資的回報更穩定，故吾等認為，授出循環貸款融通預計將繼續為股東帶來高回報。

就上述情況而言，吾等同意董事的觀點，認為(i)建議擔保及建議擔保協議及(ii)授出循環貸款融通及循環貸款融通協議之條款乃按正常商業條款訂立，且就 貴公司及股東而言屬公平合理，因此，根據建議擔保協議及循環貸款融通協議提供建議擔保及授出循環貸款融通符合 貴公司及股東之整體利益。



---

## 獨立財務顧問函件

---

### 3. 建議銀行貸款協議

下表概述建議擔保協議及建議銀行貸款協議的主要條款，詳情載於董事會函件「提供建議擔保」一節：

#### **建議擔保協議之主要條款**

- 訂約方： (1) 位元堂(作為擔保人)；及  
(2) 該銀行(作為受益人)
- 擔保責任： 中國農產品根據建議銀行貸款協議將會結欠該銀行之所有負債(包括本金額、任何利息、罰款、複利、損害賠償及該銀行就執行建議銀行貸款協議所產生之其他開支)
- 年期： 建議擔保之年期將由建議擔保協議日期開始及於悉數清償根據建議銀行貸款協議項下之所有責任後三年屆滿時終止

#### **建議銀行貸款協議之主要條款**

- 訂約方： (1) 中國農產品(作為借款方)；及  
(2) 該銀行(作為貸款方)
- 本金額： 人民幣300,000,000元(等值港元金額)
- 目的： (i) 償還中國農產品結欠Double Leads及Winning Rich之未償還債務；及／或  
(ii) 提早贖回上市債券
- 提取期： 由建議銀行貸款協議日期起至二零二三年六月三十日
- 每項提取之期限： 自每項提取之日期起計不超過36個月，前提是所有款項之到期日不遲於最終到期日(即二零二六年六月三十日)。建議銀行貸款協議並無延長最終到期日之規定

---

## 獨立財務顧問函件

---

利率：適用倫敦銀行同業拆息(LIBOR)／香港銀行同業拆息(HIBOR)／擔保隔夜融資利率(SOFR)或有期SOFR／其他無風險利率(RFR)隔夜或有期利率／其他銀行同業拆息率(IBOR)，另加若干百分點，須於每項提取時釐定，惟前題是實際利率及中國農產品根據建議銀行貸款協議應付之任何融資利率不得超過每年2%，且按季支付

先決條件：建議銀行貸款協議及每項提取須受限於若干慣常先決條件，包括但不限於由位元堂(作為擔保人)與該銀行(作為受益人)訂立之擔保協議

建議銀行貸款亦將由該銀行一家境內聯屬公司在武漢白沙洲以該銀行為受益人提出申請後將予發出之信用證所擔保。該信用證繼而由(i)深圳宏進、洛陽宏進及中國農產品發出之聯合擔保(「**中國農產品集團擔保**」)；及(ii)有關武漢白沙洲位於中國總建築面積約135,000平方米及根據日期為二零二一年九月三十日之最新估值報告之市值約人民幣1,408,000,000元之若干物業之按揭(「**中國農產品集團抵押物業**」)所擔保。武漢白沙洲將於每年支付相當於建議銀行貸款未償還金額4%之手續費

償還：建議銀行貸款之本金額須每半年分期及每年兩次償還，第一期償還金額為該年應付本金額之20%，而第二期償還金額則為該年應付本金額之80%。第一、第二及第三年應付本金總額應分別為初始本金額之20%、37%及43%

根據建議擔保協議，位元堂將無條件且不可撤銷地就中國農產品根據建議銀行貸款協議將結欠該銀行之所有負債(包括本金額、任何利息、罰款、複合利息、損害賠償及該銀行就執行建議銀行貸款協議所產生之其他開支(統稱「**位元堂擔保金額**」))向該銀行提供擔保。從董事會函件獲悉，於償還本金額後，位元堂擔保金額將於建議銀行貸款期限內相應減少，而最高位元堂擔保金額預計為於提取後首六個月及任何償還本金額行為前。在中國農產品違反建議銀行貸款協議之極不可能情況下，最高位元堂擔保金額為約人民幣303,000,000元(或等值港元金額)(假設(ii)中國農產品於提取期首日提取本金人民幣300,000,000元(等值港元金額)；及(ii)位元堂需要於中國農產品違約當日後90天內完全履行其擔保責任)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

除上述建議擔保外，建議銀行貸款亦將由該銀行一家境內聯屬公司發出之信用證所擔保，而該信用證繼而(a)由中國農產品集團擔保，及(b)由中國農產品一間全資附屬公司持有之中國農產品抵押物業(即武漢白沙洲)所擔保。建議擔保協議之進一步詳情載於董事會函件。

### **對建議擔保之分析**

為評估建議擔保是否公平合理，吾等已審閱及分析(其中包括)中國農產品集團之資產淨值以及中國農產品抵押物業之公平值以及 貴集團之內部控制，詳情載於下文。

#### *(i) 中國農產品集團資產之充足性*

誠如管理層所告知， 貴集團已對中國農產品集團的還款能力進行盡職調查及評估，包括審閱中國農產品集團的資產淨值及其現有貸款的還款記錄。根據中國農產品中期報告，中國農產品集團於二零二一年九月三十日錄得未經審核綜合資產淨值約2,295,300,000港元，包括(其中包括)投資物業約3,135,100,000港元、銀行及現金結餘約442,300,000港元以及貿易及其他應收款項約278,400,000港元。此外，誠如建議銀行貸款協議所載，除建議擔保外，中國農產品集團亦須就建議銀行貸款向銀行提供中國農產品抵押物業。誠如董事會函件所載列並根據吾等的可得文件，吾等留意到於二零二一年九月三十日，中國農產品抵押物業的公平值約為人民幣1,408,000,000元。吾等亦已取得並已審閱中國農產品集團之最新管理賬目及中國農產品集團之現金流量預測，並已了解中國農產品集團之資產淨值足以償還建議銀行貸款。基於上文所述，吾等認為中國農產品集團的資產淨值及中國農產品抵押物業的公平值明顯高於建議銀行貸款的本金額及最高位元堂擔保金額。誠如管理層進一步確認，據其所知及所理解，中國農產品集團自成立以來從未拖欠其任何融資還款。

誠如中國農產品中期報告進一步所述，吾等了解到農業發展為中國中央政府未來連續數年之首要政策，當中包括推動農產品市場投資，擴展農產品網絡，建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。預期中國農產品集團及其主要業務於未來將能夠得益於中國中央政府之扶持政策所創造之機遇。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮上述事項後，吾等並不知悉有資料顯示中國農產品將無法於建議銀行貸款到期時履行建議銀行貸款協議項下的相關還款責任。

*(ii) 貴集團之內部控制*

誠如宏安年報所披露，貴集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保貴集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。

為遵守貴集團的財務風險控制政策並監控中國農產品集團與建議銀行貸款相關的違約風險，管理層告知貴集團將採取一系列風險控制或內部控制措施，包括但不限於(i)中國農產品須在提取或使用擬從建議銀行貸款中收到的任何收益時向位元堂提供書面通知；(ii)中國農產品須向貴公司提供經營業績、合規、存款及貸款等服務的季度報告及財務報表(包括損益表及資產負債表)，以供貴公司審閱及持續監控；及(iii)貴公司管理層亦會在每次審核委員會會議期間(如有需要)向獨立非執行董事報告與中國農產品集團有關的違約風險及企業管治風險。

誠如管理層進一步告知，提供擔保不會對位元堂或貴公司的現金流量產生任何即時或直接影響。董事亦確認，經向中國農產品集團作出合理查詢並根據於最後實際可行日期可獲得的資料，並無跡象顯示中國農產品將無法於建議銀行貸款協議項下的付款責任到期時履行相關付款責任。

**吾等之意見**

經考慮(i)貴公司上述現金流狀況的改善；(ii)預期通過提前贖回上市債券而將減少對中國農產品之利息支出，從而減輕貴集團之利息負擔；(iii)中國農產品集團的資產足以履行中國農產品在建議銀行貸款協議下的付款責任；及(iv)貴集團有關監控與建議銀行貸款協議相關風險的內部控制，吾等認為，建議擔保協議之條款及提供建議擔保對貴公司及股東而言屬正常商業條款且屬公平合理，故根據建議擔保協議提供建議擔保符合貴公司及股東之整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 4. 循環信貸融通協議

下表概述循環貸款融通協之的主要條款，詳情載於董事會函件「授出循環貸款融通」一節：

日期：	二零二二年五月三日
訂約方：	(1) 中國農產品(作為借款方)； (2) Double Leads(作為貸款方)；及 (3) Winning Rich(作為貸款方)
可用金額及承擔額組合：	576,000,000 港元，其中 70,000,000 港元及 506,000,000 港元將分別由 Double Leads 及 Winning Rich 提供
年期：	五(5)年
目的：	再融資中國農產品根據現有貸款協議欠付 Double Leads 及 Winning Rich 之未償債務
利率：	就未償還債務按年利率 10% 計息，自循環貸款融通協議日期或中國農產品、Double Leads 及 Winning Rich 協定的其他日期起每半年支付一次
償還：	本金總額及其所有未償利息(如有)須於償還日期(即二零二七年五月二日)前償還。中國農產品可於任何營業日隨時藉發出三日事先書面通告形式一筆過或分期(各自不得少於 500,000 港元)償還貸款的任何部分(須為 500,000 港元的倍數)而毋須支付罰款
先決條件：	授出循環貸款融通須達成以下條件：(i) 位元堂獨立股東已在位元堂股東大會上通過普通決議案以批准 Winning Rich 授出循環貸款融通；及(ii) 獨立股東已在 貴公司股東大會上通過普通決議案以批准授出循環貸款融通後，方可作實

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 重借：中國農產品可於年期內重借根據循環貸款融通協議的條款及條件已予償還的全數或部分金額，惟前題是(其中包括)重借金額不得超過可動用金額576,000,000港元及須符合承擔額組合。為免生疑慮，循環貸款融通之最高未償還金額在任何時候均以576,000,000港元為上限
- 轉讓及轉移：Double Leads及Winning Rich可以約務更替方式分別轉讓其在循環貸款融通協議項下之任何或所有權利或轉移其在循環貸款融通協議項下之任何或所有權利及責任(無論全部或部分，無論透過一次或多次)予另一間或多間宏安或位元堂的附屬公司(如適用)。相關轉讓或轉移無需獲得中國農產品的同意

### 對循環貸款融通協議之分析

於評估循環貸款融通協議條款是否公平合理時，由於循環貸款融資乃由Double Leads及Winning Rich向中國農產品提供，故吾等已審閱香港上市公司於二零二二年一月一日直至該公佈日期止期間(「**審閱期間**」)(即循環貸款融通協議日期前約四個月期間)香港上市公司向一名關連人士提供或收取固定利率貸款或財務資助的類似交易，而由於吾等認為該等交易將代表類似歷史交易，故吾等認為該期間對於下文所載吾等之分析而言已屬足夠。按竭盡所能基準，吾等發現19宗交易(「**市場可資比較交易**」)為符合上述準則且該等公司為吾等所知悉者後盡列。

獨立股東須留意(i)中國農產品及 貴公司之業務、營運及前景未必與市場可資比較交易完全一致；及(ii)市場可資比較交易之相關借款人之信用風險可能與中國農產品不同。儘管上述而言，吾等對市場可資比較交易之評估已大致參考現時市場狀況及情緒下向關連人士提供及／或收取貸款或財務援助之近期市場行為，由此評估循環貸款融通是否公平合理。下列乃市場可資比較交易之詳情：



## 獨立財務顧問函件

編號	公佈日期	公司名稱 (股份代號)	貸款額 (百萬港元) (附註1)	年利率 (%)	期限 (月)	抵押品/ 擔保
1	二零二二年一月四日	希慎興業有限公司 (14)	約21.96億港元 (人民幣18億元)	6%	6個月	是
2	二零二二年一月二十日	金地商置集團有限公司 (535)	約14.446億港元 (人民幣12.347億元)	4.75%	36個月	否
3	二零二二年一月二十七日	絲路物流控股有限公司 (988)	1,000萬港元	10%	24個月	是
4	二零二二年一月三十一日	51信用卡有限公司 (2051)	約5,850萬港元 (人民幣5000萬元)	5.80%	36個月	否
5	二零二二年二月八日	開拓藥業有限公司 (9939)	1.169億港元	4.27%	4個月 (附註2)	否
6	二零二二年二月十一日	中國星集團有限公司 (326)	5億港元	5%	69個月	是
7	二零二二年三月三日	火幣科技控股有限公司 (1611)	4,000萬港元	15%	18個月 (附註3)	否
8	二零二二年三月六日	藥明巨諾(開曼)有限公司 (2126)	4,300萬港元	3.60%	12個月	是
9	二零二二年三月三十一日	億達中國控股有限公司 (3639)	約2.943億港元 (人民幣25156萬元)	6%	25個月	是
10	二零二二年四月四日	雄岸科技集團有限公司 (1647)	580萬港元	8%	6個月	否
11	二零二二年四月四日	新華聯合投資有限公司 (8159)	6,000萬港元	2%	12個月	是
12	二零二二年四月四日	新華聯合投資有限公司 (8159)	1,800萬港元	2%	12個月	是
13	二零二二年四月六日	亞洲果業控股有限公司 (73)	約820萬港元 (人民幣700萬元)	6%	12個月	是
14	二零二二年四月二十二日	Metropolis Capital Holdings Limited (8621)	約290萬港元 (人民幣235萬元)	12%	12個月	否
15	二零二二年四月二十二日	中國管業集團有限公司(380)	7,850萬港元 (1000萬美元)	5.50%	36個月	是

## 獨立財務顧問函件

編號	公佈日期	公司名稱 (股份代號)	貸款額 (百萬港元) (附註1)	年利率 (%)	期限 (月)	抵押品/ 擔保
16	二零二二年四月二十八日	新天綠色能源股份有限公司 (956)	約35.10億港元 (人民幣30億元)	3.65%	36個月	否
17	二零二二年四月二十八日	51信用卡有限公司 (2051)	約940萬港元 (800萬人民幣)	5.80%	36個月	否
18	二零二二年四月二十八日	芯智控股有限公司 (2166)	約2,723萬港元 (350萬美元)	8%	12個月	是
19	二零二二年五月三日	時時服務有限公司 (8181)	3.21億港元	10%	12個月	是
市場可資比較交易：						
		最高	35.10億港元	15%	69個月	
		最低	290萬港元	2%	4個月	
無抵押可資比較利率：						
		最高	3,510.0百萬港元	15.0%	36個月	
		最低	2.9百萬港元	3.7%	4個月	
		循環貸款融通	5.76億港元	10.0%	60個月 (或5年)	

資料來源：聯交所網站

附註：

- 以人民幣計值的金額以人民幣1元兌1.17港元之匯率換算為港元，以美元計值的金額以1美元兌7.78港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。
- 開拓藥業有限公司(股份代號：9939)之期限由二零二二年二月八日至二零二二年六月三十日，相當於約4個月。
- 火幣科技控股有限公司(股份代號：1611)可資比較交易之期限為540天，相當於18個月。

### 4.1 循環貸款融通之規模及利率

誠如上表所示，市場可資比較交易之貸款規模介乎約2,900,000港元至約3,510,000,000港元。吾等留意到循環貸款融通協議項下最高576,000,000港元的貸款規模乃處於市場可資比較交易的貸款規模範圍內。此外，值得注意的是，循環貸款融通的目的是為中國農產品於最後實際可行日期根據現有貸款協議結欠Double Leads及Winning Rich的未償債務約576,000,000港元(相當於循環貸款融通之本金)進行再融資。



---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，市場可資比較交易之所有利率介乎2.0%至15.0%，平均值約為6.5%，而循環貸款融通協議項下之利率10%高於平均值但處於可資比較公司之利率範圍內。由於循環貸款融通協議屬無抵押，吾等亦將循環貸款融通協議項下之利率10%與8個無抵押市場可資比較交易之利率（「無抵押可資比較利率」）進行比較，該等利率介乎3.7%至15.0%，平均值約為7.4%，並留意到循環貸款融通之利率處於無抵押可資比較利率之範圍內。

鑒於上述情況，吾等認為循環貸款融通的規模及利率屬合理。

### 4.2 期限

誠如上表所示，市場可資比較交易之期限介乎約4個月至69個月。循環貸款融通協議之期限為五年，符合上述市場可資比較交易的範圍。因此，吾等認為循環貸款融通協議之期限屬公平合理。

### 4.3 抵押品／擔保

吾等了解向中國農產品提供的循環貸款融通屬無抵押，因此就此安排是否符合市場規範參考市場可資比較交易。如上表所示，19宗市場可資比較交易中有8宗並無抵押品或擔保。因此，吾等認為香港上市公司向關連人士提供無抵押或擔保的貸款於市場上並不少見。同時，吾等亦與管理層討論了解中國農產品就現有貸款的過往還款表現。吾等獲悉，中國農產品並無違約記錄，且自二零一九年就月授予現有貸款以來未曾未能償還現有貸款之貸款利息。進一步提述本函件上文所提及中國農產品集團之資產充足性分析，吾等同意管理層之意見，即循環貸款融通協議項下中國農產品之違約風險將相對較低。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等之意見

經考慮(i)提供上述循環貸款融資之理由及裨益；(ii)循環貸款融通之利率高於存款利率及 貴集團之利息成本；(iii)與債券及股票投資相比，提供循環貸款融通之股東應佔回報更為穩定；(iv)中國農產品集團淨資產值的充足性；(v)中國農產品之良好歷史信譽；及(vi)循環貸款融通協議項下之利率處於市場可資比較交易及無抵押可資比較利息各自之範圍內，吾等認為，就 貴公司及股東而言，循環貸款融通協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，故根據循環貸款融通協議授予循環貸款融通符合 貴公司及股東之整體利益。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)提供建議擔保及訂立建議擔保協議儘管並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，惟乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)授出循環貸款融通及訂立循環貸款融通協議乃於 貴公司日常及一般業務過程中進行並按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，因此根據建議擔保協議及循環貸款融通協議分別提供建議擔保及循環貸款融通符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准(其中包括)建議擔保協議、循環貸款融通協議及其項下擬進行之交易。

此 致

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) \*  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
領智企業融資有限公司  
董事  
蘇景璋先生  
謹啟

二零二二年六月七日

蘇景璋先生為根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受監管活動之領智企業融資有限公司之負責人員，並於企業融資方面擁有逾十年經驗。

\* 僅供識別

## 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	佔本公司
		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a) %
鄧先生	28,026,339	28,026,300 (附註b)	2,734,664,306 (附註c)	4,989,928,827 (附註d)	7,780,645,772	48.69
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	2,762,690,645 (附註e)	—	4,989,928,827 (附註f)	7,780,645,772	48.69

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) 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。
- (c) 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Caister Limited直接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則由本公司直接全資附屬公司Wang On Enterprises (BVI) Limited(「**WOE**」)全資擁有)。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。

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(為Caister Limited直接全資擁有之易易壹之直接全資附屬公司，而Caister Limited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(本公司之間接全資附屬公司)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 及 g)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	4,989,928,827	31.23
Pioneer Season Limited (附註 b 及 g)	受控法團權益	4,989,928,827	31.23
Alpadis Trust (HK) Limited (附註 b 及 c)	受控法團權益 — 受托人	4,989,928,827	31.23
Alpadis Group Holding AG (附註 c 及 e)	受控法團權益	4,989,928,827	31.23
ESSEIVA, Alain (附註 e)	受控法團權益	4,989,928,827	31.23
HEER, Dominik Philipp (附註 e)	受控法團權益	4,989,928,827	31.23
HEER, Krinya (附註 e)	家族權益	4,989,928,827	31.23
Hearty Limited (附註 f)	實益擁有人	1,284,273,800	8.04
Total Smart (附註 f)	受控法團權益	1,716,749,000	10.74
位元堂 (附註 f 及 g)	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，請參閱本附錄「權益披露—董事權益」一節。
- (b) 致力由 Pioneer Season Limited全資擁有，而 Pioneer Season Limited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及 Pioneer Season Limited各被當作於致力所持之該等股份中擁有權益。致力持有的該等股份與本附錄上文第2(a)段中鄧先生及游女士的其他權益所披露的股份相同。
- (c) 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%。而 Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.及 AGH Capital Ltd.則由 Alpadis Group Holding AG全資擁有。因此，Alpadis Group Holding AG被視為於 Alpadis Trust (HK) Limited擁有權益的股份中擁有權益。
- (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。
- (e) 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。
- (f) Hearty Limited由 Total Smart全資擁有，而 Total Smart則由位元堂全資擁有。因此，Total Smart被視為於 Hearty Limited持有的該等股份中擁有權益，而位元堂被視為於 Total Smart持有的該等股份中擁有權益。如上文所披露，Total Smart亦被視為於 Suntech Investments (Total Smart的全資附屬公司)持有的432,475,200股股份中擁有權益。因此，Total Smart被視為擁有權益的股份總數為1,716,749,000股。
- (g) 鄧先生為位元堂的主席兼執行董事，以及致力及 Pioneer Season Limited的董事。

### 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. 董事於本集團資產及合約之權益

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. 重大不利變動

儘管本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度的財務業績尚未落實，但本公司認為自二零二一年三月三十一日以來，以下因素對本集團的業績產生負面影響：(i) 由於中國高收益債券市場的不利環境，導致該等未變現債券投資控股的減值虧損增加，(ii) 出售部分債券投資導致已變現虧損增加，及(iii) 交付予買家的物業數量減少（此乃由於截至二零二一年九月三十日，326個「maya 曦臺」項目單位中的310個及547個「Altissimo 泓碧」項目單位中的516個已售出，而且本集團在香港的所有其他項目均處於前期發展階段或發展階段）。所有上述因素均已在本公司截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告中披露，而有關趨勢於截至二零二二年三月三十一日止財政年度的下半年持續。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，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，董事確認本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

#### 7. 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
領智企業融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團



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。獨立財務顧問函件已於本通函日期發出，以供納入本通函。

## 8. 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。

## 9. 展示文件

循環貸款融通協議及建議擔保協議的副本由本通函日期起直至二零二二年六月二十二日(包括當日)於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.wangon.com](http://www.wangon.com)可供查閱。

---

# 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」) 謹訂於二零二二年六月二十二日(星期三)下午四時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈19樓舉行股東特別大會(「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、確認及追認建議擔保協議(定義見本公司日期為二零二二年六月七日之通函，本通告構成其中一部分(「該通函」))(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及據此擬進行之交易及落實上述協議；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屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令建議擔保協議(定義見該通函)及據此擬進行之交易得以落實、生效及／或完成。」

(2) 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認循環貸款融通協議(定義見該通函)(其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易及落實上述協議；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 謹此授權任何董事作出其全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令循環貸款融通協議(定義見該通函)以及據此擬進行之交易得以落實、生效及／或完成。」

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，二零二二年六月七日

註冊辦事處：

Claredon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場32樓3202室

附註：

1. 隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二二年六月十七日(星期五)至二零二二年六月二十二日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會處理股份過戶。為釐定出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，以及已適當地於背頁或分開填妥之過戶表格，最遲須於二零二二年六月十六日(星期四)前，送交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，以辦理登記手續。
3. 有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名受委代表。倘屬持有本公司多於一股股份之股東，則可委派超過一位受委代表，以代表其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
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且無論如何不得遲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，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。於該情況下，則委任受委代表之文據將被視為已撤回論。

---

## 股東特別大會通告

---

6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘若超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅就有關股份於本公司股東名冊排名首位之人士方有權投票，而其他聯名持有人之投票則不獲接納。
7. 上述決議案將於股東特別大會上以書面點票方式投票表決。
8. 鑑於近期冠狀病毒肺炎 (COVID-19) 之疫情發展，本公司將在股東特別大會採取若干預防及控制措施，以保護出席人士免受感染。鑒於新型冠狀病毒肺炎疫情之持續風險，本公司建議股東委任股東特別大會主席作為彼等之委任代表，按彼等之投票指示進行投票，以代替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及／或監管機構已引入或將引入之規例及措施，並在將於股東特別大會採取之預防措施有任何更新時於短時間內作出進一步公佈（倘需要）。股東應查閱聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.wangon.com](http://www.wangon.com)) 以取得有關股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

\* 僅供識別