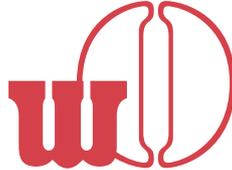

此乃要件 請即處理

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) 有關出售星盟有限公司 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6至13頁。

本公司謹訂於二零二二年十月十三日(星期四)上午十一時正同時採用假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈9樓1-5室之實體會議及透過卓佳電子會議系統的網上虛擬會議舉行混合股東特別大會(或其任何續會)，大會通告載於本通函SGM-1頁至SGM-3頁。隨本通函附奉有關股東特別大會適用之代表委任表格。

為預防冠狀病毒病(COVID-19)傳播及為股東自身健康及安全著想，本公司強烈鼓勵股東透過網上方式出席股東特別大會或呈交代表委任表格委任股東特別大會主席為其受委代表代其投票，而毋須親身出席股東特別大會。

無論閣下是否有意親身或網上出席股東特別大會，閣下務請(i)根據隨附之通知信函所列印之指示，將隨附之代表委任表格填妥及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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或(ii)在<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/230>以電子方式呈交代表委任表格，於各情況下均須在切實可行之情況下盡快交回，且在任何情況下不得遲於二零二二年十月十一日(星期二)上午十一時正(香港時間)或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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身或透過卓佳電子會議系統網上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被視作已撤回論。

出席股東特別大會之預防措施

有關預防COVID-19傳播所實施之預防措施，請參閱本通函第1頁，當中包括：

- (i) 所有出席人士均須掃描「安心出行」場地及疫苗二維碼，並遵守疫苗通行證規定，出示其有效的疫苗接種、豁免或康復記錄，方可進入股東特別大會會場；
- (ii) 進行強制體溫檢測；
- (iii) 於股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩；及
- (iv) 股東特別大會上恕不提供紀念品亦恕不提供茶點。

二零二二年九月二十三日

目錄

	頁次
親身出席股東特別大會之預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	6
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

親身出席股東特別大會之預防措施

股東毋須親身出席亦可行使投票權。為預防冠狀病毒病(COVID-19)傳播及為股東自身健康及安全著想，強烈鼓勵股東透過網上方式出席股東特別大會或呈交代表委任表格委任股東特別大會主席為其受委代表代其投票，而毋須親身出席股東特別大會。倘閣下並非註冊股東(倘閣下透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份)，請直接向閣下之銀行、經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委任代表。

有鑑於目前的冠狀病毒病(COVID-19)疫情及為防控其傳播而實施的適用規定，本公司將在股東特別大會上實施下列預防措施以保障親身出席股東特別大會之股東之健康及安全：

- (i) 所有出席人士均須掃描「安心出行」場地及疫苗二維碼，並遵守疫苗通行證規定，出示其有效的疫苗接種、豁免或康復記錄，方可進入股東特別大會會場；
- (ii) 各與會股東或受委代表於場地入口處必須進行強制體溫檢測；
- (iii) 各與會股東或受委代表須於股東特別大會期間全程佩戴外科口罩；及
- (iv) 恕不提供紀念品。股東特別大會上恕不提供茶點並將採取措施(包括任何必要的分區安排)，旨在遵守香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止聚集)規例》的相關規定。

任何人士若未能遵守上文第(i)至(iii)段所載之規定或體溫高於攝氏37.4度將不獲批准進入會場，但可透過於會場入口處向監票員提交投票表格進行投票。

於法例允許的範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，以保障出席股東特別大會人士之健康及安全。

本公司將密切監察及確認香港政府已頒佈或將頒佈的法規及措施。考慮到COVID-19疫情之發展及有關政府法規之最新更新，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會議安排。股東應瀏覽本公司網站www.wangon.com或聯交所網站www.hkexnews.hk，以查閱本公司或會就該等安排及／或所採取的額外防疫措施進一步刊發的公佈。

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，用作發展及重新發展以供銷售
「APG合資企業夥伴」	指	Stichting Depository 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」	指	由香港第三方銀行向目標公司授出的貸款，以(其中包括)為收購種子項目提供資金
「銀行貸款抵押」	指	目標公司以相關銀行為受益人訂立之有關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	天寶成有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及由合資企業公司全資擁有
「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	根據買賣協議完成出售事項

釋義

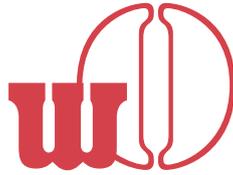
「完成日期」	指	具有本通函董事會函件「買賣協議—完成」一節中所指完成出售事項之日期
「代價」	指	具有本通函董事會函件「買賣協議—代價」一節所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議由賣方向買方出售待售股份及轉讓股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資標準」	指	宏安地產集團及APG合資企業夥伴不時參考銷售項目的規模及預期回報而協定的投資標準，有關項目現時包括香港市區之住宅物業，其項目地盤及總樓面面積分別至少為3,500平方呎及至少30,000平方呎，惟不包括自若干來源收購或通過若干程序(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，及為宏安地產間接擁有50%之合資企業
「最後實際可行日期」	指	二零二二年九月二十日，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	目標公司之總資產減目標公司之總綜合負債(有關股東貸款及銀行貸款的負債除外)

釋義

「匯集基金」	指	具有本通函董事會函件「買方及合資企業公司之資料」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	賣方及買方就出售事項訂立的日期為二零二二年九月一日的買賣協議
「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	位於香港鴨脷洲大街 128-130 號的住宅及商業單位
「賣方」	指	Sky Admiral 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以及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「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、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 315,537,000 港元

釋義

「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	星盟有限公司，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），為本公司擁有 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



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，*BBS*，*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) 有關出售星盟有限公司
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九月一日的公佈，內容有關出售事項。

董事會函件

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。

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。於二零二二年九月一日，賣方(宏安地產之間接全資附屬公司)與買方就向買方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買方有條件同意收購(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)，總代價為約554,817,000港元(可予調整)。

買賣協議

日期

二零二二年九月一日

訂約方

- (i) 賣方，宏安地產之間接全資附屬公司(作為賣方)
- (ii) 買方，合資企業公司之直接全資附屬公司(作為買方)

合資企業公司由宏安地產間接擁有50%權益及APG合資企業夥伴擁有50%權益。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。

主旨事項

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買待售股份(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(惟若干建築訂單及銀行貸款抵押除外)。

董事會函件

代價

目標公司的代價(「代價」)須為於完成時以現金應付賣方的初步款項約554,817,000港元。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)。

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，故董事會認為，根據投資成本(主要包括自二零二二年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，包括但不限於物業成本約480,755,000港元、建設及法律成本、諮詢費及利息開支)連同截至完成為止將產生的其他預付印花稅及開支釐定目標公司的代價，而非使用種子項目的市值，屬公平合理。

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日期起六個月內當日(或訂約方可書面協定的該等較後日期)或之前未獲達成，則買賣協議將自動終止。

於最後實際可行日期，上文所載先決條件尚未獲達成，惟不包括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(為宏安地產之控股股東，持有11,400,000,000股宏安地產股份，相當於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及出售事項。

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的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。然而，宏安地產集團將透過買方而仍然間接持有目標公司50%權益。

董事會函件

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鴨脷洲大街128-130號的住宅及商業單位，總建築面積約36,800平方呎。宏安地產之全資附屬公司將保持作為種子項目之資產管理人，不時為買方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人所管理物業項目的業績而釐定的表現費。

種子項目毗鄰另一個項目（位於香港鴨脷洲大街120、122、124及126號），已由宏安地產集團出售予因成立合資企業公司所產生的合資企業公司另一間全資附屬公司，有關詳情於該公佈披露為「種子項目三」。其旨在重新發展該兩個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。

目標公司之財務資料

以下為目標公司於二零二一年七月二十八日（即目標公司註冊成立日期）至二零二二年七月三十一日止期間之未經審核財務資料摘要：

二零二一年七月二十八日
（註冊成立日期）
至二零二二年七月三十一日
止期間
概約
千港元
（未經審核）

除稅前虧損淨額	992
除稅後虧損淨額	992

目標公司於二零二二年七月三十一日之未經審核負債淨值約為992,000港元。

董事會函件

出售事項之財務影響及所得款項用途

經考慮目標公司於二零二二年七月三十一日的代價及未經審核資產淨值，估計本集團的總資產於完成後將減少約246,360,000港元。本集團的總負債將減少約243,460,000港元。估計本集團的資產淨值將減少約2,900,000港元，為本集團總資產及總負債變動的淨影響。

估計本集團將就出售事項錄得虧損約2,900,000港元，其乃基於出售事項的初步代價並經計及截至及於二零二二年七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。

代價約554,817,000港元與目標公司於二零二二年七月三十一日的未經審核資產淨值(即目標公司的總資產減目標公司的總負債(有關股東貸款及銀行貸款的負債除外))相同。

出售事項的所得款項淨額約551,917,000港元將部分用於撥付買方就出售事項應付宏安地產集團應佔的代價部分約157,768,000港元(即於最後實際可行日期的股東貸款金額的50%)，方式為向買方按比例提供其應佔股東貸款的部分。該股東貸款將根據宏安地產、宏安地產的一間間接附屬公司、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提供，進一步詳情載於該公佈。餘下結餘約394,149,000港元預期用於償還宏安地產集團於二零二二年十一月底到期的銀行貸款。宏安地產集團於完成後已向買方支付的總承擔將由約1,064,400,000港元增至1,222,168,000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。

董事會函件

買方及合資企業公司之資料

買方為一間於香港成立之有限責任公司及由合資企業公司全資擁有，由宏安地產間接擁有50%權益及APG合資企業夥伴擁有50%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。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。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。出售完成後，宏安地產集團向合資企業公司提供的總資本將達1,222,168,000港元。

買方從事種子項目的投資控股及重新發展以供出售。

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、物業發展及資產管理；(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以及資產管理之業務。

進行出售事項之理由及裨益

董事會認為出售事項將令本公司透過買方經營種子項目，預期將提升本公司之資金流動性。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。

董事會認為，出售事項及買賣協議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其股東之整體利益。

董事會函件

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

本公司謹訂於二零二二年十月十三日(星期四)上午十一時正假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈9樓1-5室舉行混合股東特別大會，召開大會通告。

混合股東特別大會將於二零二二年十月十三日(星期四)上午十一時正同時採用假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈9樓1-5室之實體會議及透過卓佳電子會議系統的網上虛擬會議(使用本公司經郵寄提供之個人登入名稱及密碼)舉行混合股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及出售事項。在遵守上市規則的情況下，將在股東特別大會上以投票方式對決議案進行表決。

召開股東特別大會通告載於本通函SGM-1頁至SGM-3頁。無論閣下是否有意親身或網上出席股東特別大會，閣下務請(i)根據隨附之通知信函所列印之指示，將隨附之代表委任表格填妥及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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或(ii)在<https://spot-meeting.tricor.hk/#/230>以電子方式呈交代表委任表格，於各情況下均須在切實可行之情況下盡快交回，且在任何情況下不得遲於二零二二年十月十一日(星期二)上午十一時正(香港時間)或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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身或透過卓佳電子會議系統網上出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視作已撤回論。

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十月十三日(星期四)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十月七日(星期五)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

鑑於目前的COVID-19情況，閣下務請垂注本通函第1頁所載「親身出席股東特別大會之預防措施」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。

董事會函件

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

二零二二年九月二十三日

* 僅供識別

1. 債務聲明

於二零二二年七月三十一日(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,本集團有未償還銀行及其他貸款以及無抵押票據約7,219,000,000港元,其中合共約4,172,900,000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、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。於二零二二年七月三十一日,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43,900,000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七月三十一日為約765,600,000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。

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於香港從事營運開發住宅及商業物業以作銷售、投資商業及工業物業以獲得投資回報及資本增值及資產管理、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。自二零二二年三月三十一日（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。

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。

本集團繼續貫徹輕資產管理策略，以更強盈利能力、更快速度和更持久增長力的營運模式擴張資產管理業務。透過利用資產增值及物業開發方面的專業知識以及繼續尋求與戰略夥伴合作，加強資產管理分部。

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。就本集團的屠宰業務而言，全球通脹已開始影響豬肉供應及其價格。倘該成本增加不能轉嫁予其他方，則其將會影響我們屠宰業務的盈利能力。本集團將密切監察成本，及將零售價調整至消費者可以接受的水平，並旨在維持競爭力及保持盈利能力。

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。新冠病毒爆發後，我們認為傳統中藥在抗擊全球疫情的作用越趨重要。預防勝於治療，消費者的健康意識將得以提高。此外，新冠病毒第五波疫情的過渡及第六波疫情的來臨令更多香港市民更加關注疫情情況，預期對中藥及營養補充品的開銷將會普遍增加以對抗疫情。此外，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。

本集團將利用粵港澳大灣區政策，拓寬分銷網絡，幫助提升本集團的銷售及品牌知名度。未來十年，香港製造的中藥及保健品市場預計將在粵港澳大灣區迅速擴展。澳門特別行政區政府已授予位元堂附屬公司澳門藥物進出口批發許可證，允許該附屬公司直接在澳門的藥房／超市／連鎖店批發銷售。此外，預計將於二零二五年在香港開辦中醫醫院，其將為傳統中藥在香港定立新里程碑。

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：位於香港鴨脷洲大街128-130號的估值(「種子計劃」)

吾等遵照 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) (「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七月三十一日 (「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」。

此外，吾等獲指示評估種子項目在假設其與毗鄰鴨脷洲大街120-126號的開發地皮合併重建之協同價值(即兩幅開發地皮合併後之土地價值將大於相同的兩幅開發地皮個別重建之土地價值總和所產生之增值)。協同價值的定義為香港測量師學會估值準則(2020年版)第5.7.1段中「兩項或多項資產或權益合併所產生價值大於相同資產或權益個別價值的總和之結果」。誠如該準則第5.7.2段所指，倘協同效應僅由特定買方所享有，則協同價值將不等同於市值，乃由於協同價值將只針對特定買方成為其定價之其中的一個因素。資產或權益合併價值高於各個別資產或權益價值總和的增值一般稱為「合併價值(marriage value)」。

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

在釐定作為開發地皮的種子項目市值時，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。

種子項目的協同價值乃根據該兩幅分別為鴨脷洲大街120-126號及鴨脷洲大街128-130號各開發地皮大街（「該等個別用地」）以及把該等個別用地合併成為鴨脷洲大街120-130號綜合開發地皮（「該綜合用地」）按照貴公司向吾等提供之最新發展計劃將開發及完成而釐定，當中亦假設在並無苛刻條件或延誤的情況下就該等發展計劃及開工建設獲得政府當局的所有相關同意、批准及許可。協同價值指種子項目市值加上綜合用地市值與個別用地市值總和之間的差額。

假設

吾等的估值假設業主以現況於市場出售個別用地及綜合用地，且並無憑藉任何可影響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地盤面積（如註冊地盤圖所示）及建議發展計劃的樓面面積（如建築圖則所示）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八月五日由下述簽署人視察。彼已視察種子項目之樓宇之外部，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；
- 種子項目及鴨脷洲大街120-126號開發地皮的目前狀況及現有用途；
- 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。

本報告所載的市值具體而言排除因異常底土移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。

本報告所載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3202室
Wang On Group Limited
(宏安集團有限公司)
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

貴集團目的為用於未來發展而持有的物業權益

種子項目	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年七月三十一日現況下的市值
香港鴨脷洲大街128-130號	種子項目包括一塊面積約3,600平方呎(「平方呎」)的開發地皮，於估值日期該地皮上建有一幢8層名為順利大廈的綜合樓宇(「該現有大廈」)。	誠如 貴公司所確認，該物業目前並無向任何獨立第三方訂定任何租約或許可。	400,000,000 港元
鴨脷洲內地段75號(「該地段」)	該現有大廈於一九八一年竣工。其底層用作商舖，1樓用作辦公室，2至7樓用作住宅。		於二零二二年七月三十一日現況下的協同價值
	種子項目位於一個早期建立的住宅區，主要以中層住宅區為主。該區內已進行了若干重建項目，落成了多棟不同樓齡的高層住宅開發項目。大部分建築物的較低樓層專被於零售商舖。鴨脷洲海濱長廊社區圍圍及洪聖街休憩花園毗鄰物業北面。地鐵(利東)站的出口距離種子項目僅幾步之遙。		500,000,000 港元
	種子項目計劃發展為一幢25層高的住宅樓宇，底層設有商舖，1樓為住客會所，2至25樓為住宅單位(有關建議發展計劃之詳情，請參閱下文附註42及43)。		請參閱下文附註44。
	該地段根據續批條件第6195號持有，批租年期150年，由一八九三年七月三日開始，每年地租為82港元。		

附註：

1. 位於該現有大廈地下1號舖(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240020所登記。
2. 位於該現有大廈地下2號舖(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號2080501240035所登記。
3. 位於該現有大廈地下3號舖(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240046所登記。
4. 位於該現有大廈地下4號舖(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240056所登記。
5. 位於該現有大廈地下5號舖(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240062所登記。
6. 位於該現有大廈地下6號舖(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240074所登記。
7. 位於該現有大廈1樓1至4號辦公室(佔該地段不可分割地權四十分之四)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240086所登記。
8. 位於該現有大廈2樓1號單位及1號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240097所登記。
9. 位於該現有大廈2樓2號單位及2號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240112所登記。
10. 位於該現有大廈2樓3號單位及3號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240133所登記。
11. 位於該現有大廈2樓4號單位及4號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240151所登記。
12. 位於該現有大廈2樓5號單位及5號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240166所登記。
13. 位於該現有大廈3樓1號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240175所登記。
14. 位於該現有大廈3樓2號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240183所登記。
15. 位於該現有大廈3樓3號單位、5樓3號及5號單位、6樓3號單位(佔該地段不可分割地權四十分之四)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240193所登記。
16. 位於該現有大廈3樓4號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司，透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240202所登記。

17. 位於該現有大廈3樓5號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240215所登記。
18. 位於該現有大廈4樓1號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240223所登記。
19. 位於該現有大廈4樓2號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240235所登記。
20. 位於該現有大廈4樓3號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240246所登記。
21. 位於該現有大廈4樓4號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240255所登記。
22. 位於該現有大廈4樓5號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240267所登記。
23. 位於該現有大廈5樓1號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240273所登記。
24. 位於該現有大廈5樓2號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240293所登記。
25. 位於該現有大廈5樓4號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240311所登記。
26. 位於該現有大廈6樓1號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240324所登記。
27. 位於該現有大廈6樓2號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240337所登記。
28. 位於該現有大廈6樓4號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240354所登記。
29. 位於該現有大廈6樓5號單位(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240367所登記。
30. 位於該現有大廈7樓1號單位及1號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240371所登記。
31. 位於該現有大廈7樓2號單位及2號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240382所登記。
32. 位於該現有大廈7樓3號單位及3號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240397所登記。
33. 位於該現有大廈7樓4號單位及4號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司, 透過日期為二零二二年七月二十五日之註冊摘要編號22080900660016所登記。

34. 位於該現有大廈7樓5號單位及5號單位平台(佔該地段不可分割地權四十分之一)之登記業主為星盟有限公司,透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240405所登記。
35. 根據續批條件第6195號的規定,該地段受限於以下批地條件:
 - 35.1 該地段不得用作工業用途,且不得在該地段上興建工廠樓宇;及
 - 35.2 樓宇的正面寬度概不得少於其深度三分之一。
36. 根據政府於一九八一年六月十日發出之備忘錄(參考編號:L.S.O. 8/5134/57),確認續批條件第6195號所載之所有一般條及特別條件均符合工務局及其他有關部門之接受程度而履行。
37. 該現有大廈受日期為一九八一年十月十五日註冊摘要編號UB218029之公契所約束。
38. 種子項目已透過日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240412之按揭協議及日期為二零二二年七月十一日之註冊摘要編號22080501240424之售樓款及租金轉讓協議抵押予香港上海滙豐銀行有限公司。
39. 該現有大廈2樓4號單位及4號單位平台被注有由建築事務監督於二零一零年十二月十六日註冊摘要編號11100401310060依據《建築物條例》第24C(1)條項下編號WNZ/U01-03/0011/04之建築令。
40. 該現有大廈2樓5號單位及5號單位平台被注有由建築事務監督於二零零七年三月二十二日註冊摘要編號11012000770340依據《建築物條例》第24C(1)條項下編號WNZ/U01-03/0005/04之通知。
41. 該物業位於二零一八年八月三十一日刊憲之香港仔及鴨脷洲分區規劃大綱核准圖(第S/H15/33號)項下被規劃為「住宅(甲類)2」用地範圍內,該範圍面積少於400平方米(或4,305.6平方呎)之地盤而言,其建築物高度限制為從主水平基準起計不高於85米(或約279呎)。
42. 根據建築事務監督於二零二一年五月十二日核准之建築圖則(「**該核准建築圖則**」)以及貴公司建築師就鴨脷洲大街120-126號所編製之發展計劃(「**該個別用地發展計劃**」),鴨脷洲大街120-126號之個別用地重建總建築面積(「**GFA**」)包括豁免面積約為37,548平方呎(其中35,333平方呎歸屬於住宅部分,而2,215平方呎歸屬於非住宅部分)。誠如貴公司所確認,該個別用地發展計劃亦適用於種子項目,故其上重建項目之總GFA應與鴨脷洲大街120-126號重建項目之總GFA相同。因此,在單獨重建該等個別用地之情況下之可建總GFA(包括豁免面積)為75,096平方呎。根據貴公司建築師就鴨脷洲大街120-130號綜合用地編製之發展計劃(「**該綜合用地發展計劃**」),該綜合用地重建項目之總GFA約為74,690平方呎(其中69,003平方呎歸屬於住宅部分,而5,687平方呎歸屬於非住宅部分)。

43. 誠如核准建築圖則、該個別用地發展計劃及該綜合用地發展計劃所披露，倘落實該綜合用地發展計劃而非該個別用地發展計劃，則樓面面積效率會有所提高，從而導致重建住宅及非住宅部分之總可銷售面積（「SA」）增加：

	種子		總計 (1) + (2) = (3) (平方呎)	鴨脷洲大街 120-130號(4) (平方呎)	增量 (4) - (3) = (5) (平方呎)	增量(5) ÷ (2) × 100%
	鴨脷洲大街 120-126號(1) (平方呎)	項目鴨脷洲大街 128-130號(2) (平方呎)				
		該個別用地 發展計劃		該綜合用地 發展計劃		
住宅部分之SA	26,833	26,833	53,666	58,936	5,270	19.64%
非住宅部分之SA (地下商舖)	1,741	1,741	3,482	4,787	1,305	74.96%
非住宅部分之SA (一樓會所)	463	463	926	2,907	1,981	427.86%
總SA	29,037	29,037	58,074	66,630	8,556	29.47%
總GFA	37,548	37,548	75,096	74,690	不適用	不適用
樓面面積效率 (SA ÷ GFA) × 100%	77.33%	77.33%	77.33%	89.21%	不適用	11.88%

44. 種子項目的協同價值500,000,000港元僅適用於特定買方（為位於鴨脷洲大街120-126號個別用地的擁有人），該買家於收購種子項目後可選擇根據該個別用地發展計劃或該綜合用地發展計劃進行重建。

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」)擁有約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	7,320,095,747 (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擁有約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約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 f) %
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二零二二年三月三十一日（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) 於二零二二年七月一日，中國農產品與平安銀行股份有限公司訂立貸款融通協議，內容有關由平安銀行股份有限公司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，詳情載於本公司日期為二零二二年五月三日之公佈及本公司日期為二零二二年六月七日之通函(「**貸款融通協議**」)；
- (c) 於二零二二年七月四日，位元堂與平安銀行股份有限公司訂立擔保協議，據此，位元堂同意就中國農產品根據貸款融通協議將會結欠平安銀行股份有限公司之所有負債提供擔保(「**位元堂擔保**」)，詳情載於本公司日期為二零二二年五月三日之公佈及本公司日期為二零二二年六月七日之通函；
- (d) 於二零二二年五月三日，中國農產品、Double Leads Investments Limited(本公司全資附屬公司)及Winning Rich Investments Limited(位元堂之全資附屬公司)訂立了循環貸款融通協議(由兩份轉讓證書表格作補充，據此，Winning Rich Investments Limited將不超過306,000,000港元及不超過200,000,000港元的循環貸款融通協議項下的權利及責任轉讓予盧森堡大藥廠有限公司及位元堂藥廠有限公司(兩間公司均為位元堂之附屬公司)，據此，Double Leads Investments Limited及Winning Rich Investments Limited各自同意向中國農產品授出本金總額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，詳情載於本公司日期為二零二二年五月三日之公佈及本公司日期為二零二二年六月七日之通函(「**二零二二年貸款協議**」)；
- (e) 根據就由怡略有限公司分別所發行及由Mailful Investments Limited(「**Mailful Investments**」)持有於二零二三年及二零二四年到期之8.125%優先票據之票據交換，Mailful Investments收購由同一發行人所發行於二零二七年及二零二八年到期之6.5%或7.5%(實物付款)優先票據，詳情載於本公司日期為二零二二年七月十三日之公佈；

- (f) 於二零二二年四月一日，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；
- (g) 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，詳情載於本公司日期為二零二一年十一月八日之公佈以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)，詳情載於本公司日期為二零二一年十一月八日之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)，詳情載於本公司日期為二零二一年十一月八日之公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；

- (j) 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)，詳情載於本公司日期為二零二一年十一月八日之公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (k) 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**」)，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)，詳情載於本公司日期為二零二一年十一月八日之公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (l) 於二零二二年二月十八日，宏安地產之間接全資附屬公司 City Arise Limited (「**City Arise**」，作為賣方) 與合資企業公司 (作為買方) 訂立買賣協議 (「**買賣協議五**」，連同買賣協議一、買賣協議二、買賣協議三及買賣協議四，統稱「**該等買賣協議**」) (並經由 City Arise、合資企業公司及合資企業公司之直接全資附屬公司 Delight Venture Limited 之間於二零二二年四月十一日訂立之補充協議作出修訂及補充)，內容有關出售祥諾有限公司 (「**祥諾**」) 之全部已發行股本以及轉讓祥諾結欠 City Arise 之股東貸款，代價為 490,732,000 港元 (根據買賣協議五可予調整)，詳情載於本公司日期為二零二二年二月十八日之公佈及本公司日期為二零二二年四月二十日之通函；
- (m) 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；

- (n) 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；
- (o) 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；
- (p) 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及本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函；
- (q) 於二零二一年七月十九日，Mailful Investments 及 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 (「**Access Fund**」) 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。於二零二二年八月三十一日，Mailful Investments 及 Suntech Investments 持有之 Access Funds 股份由 Access Funds 購回，總代價為約 18,050,000 美元(「**Access Fund 認購事項及購回事項**」)，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二一年七月十九日及二零二二年九月十九日之聯合公佈(「**七月聯合公佈**」)；
- (r) 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；

- (s) 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；
- (t) 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；
- (u) 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；
- (v) 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；
- (w) 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；及
- (x) 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。

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) 認購及股東協議；
- (c) 該等買賣協議；
- (d) Jumbo 認購協議及 Jumbo 股東協議；
- (e) 達亞控股臨時協議及達亞控股正式協議；
- (f) 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之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

- (g) 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。誠如宏安地產日期為二零二二年七月二十八日之公佈所披露，該等優先票據之到期日已延長至二零二四年十月九日。

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) 貸款融通協議；
- (b) 位元堂擔保；
- (c) 二零二二年貸款協議；
- (d) Access Fund 認購事項及購回事項，詳情載於七月聯合公佈；
- (e) 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；
- (f) 股本重組協議；
- (g) 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；
- (h) 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」)；

- (i) 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
- (j) 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) 中國農產品透過公開市場部分購回二零二四年到期根據1,000,000,000港元中期票據計劃發行之票據(國際證券識別號為XS1073451913)，本金總額30,000,000港元，詳情載於中國農產品日期為二零二二年八月二十五日之公佈；
- (b) 二零二二年貸款協議；
- (c) 貸款融通協議；及
- (d) 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二零二二年三月三十一日(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

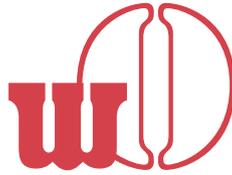
- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司之公司秘書為張展華先生。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 可供查閱文件

以下文件副本由本通函日期起直至二零二二年十月七日(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) 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
- (c) 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») 謹訂於二零二二年十月十三日(星期四)上午十一時正同時採用假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈9樓1-5室的實體會議及透過卓佳電子會議系統之網上虛擬會議舉行混合股東特別大會 («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(定義見本公司日期為二零二二年九月一日之通函 («該通函»), 本通告構成其一部分)(分別註有「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(定義見該通函)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，二零二二年九月二十三日

* 僅供識別

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十月十日(星期一)至二零二二年十月十三日(星期四)(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十月七日(星期五)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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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，本公司強烈鼓勵股東透過卓佳電子會議系統行使彼等出席大會及於會上投票之權利，倘股東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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，或登入<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/230>，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十月十一日(星期二)上午十一時正(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，股東仍可依願親身或透過卓佳電子會議系統網上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。

股東特別大會通告

8. 本公司將使用卓佳電子會議系統舉行混合股東特別大會，讓股東可以在任何能夠連接互聯網的地方以方便有效的方式網上參與股東特別大會。股東將能夠通過其智能手機、平板或電腦觀看現場直播並參與投票並以書面形式向股東特別大會提交問題。現場直播選項亦可以將股東特別大會的覆蓋範圍擴大至因擔心目前 COVID-19 疫情下參與大型活動而不擬親身出席的股東，或其他無法親身出席的海外股東。
9. 鑑於 COVID-19 的目前發展，本公司強烈建議股東通過卓佳電子會議系統網上參與股東特別大會。本公司亦將採取以下預防措施，以保障親身出席股東特別大會的股東（或其受委代表）的健康及福祉，該等預防措施包括體溫檢查及要求所有與會者佩戴外科口罩。會場不會提供茶點，亦不會分派紀念品。本公司亦可拒絕任何拒絕配合上述預防措施或被檢測出現發燒（即體溫超過攝氏 37.4 度）或出現流感症狀的任何人士進入會議場地。若因 COVID-19 疫情爆發而導致股東特別大會場地關閉，則股東特別大會將繼續通過網上平台舉行。就於股東特別大會的網上投票而言，股東可參閱稍後寄發有關卓佳電子會議系統的函件及通過瀏覽上述超連結或掃描指定的二維碼參閱《網上股東大會操作指引》以了解詳情。倘閣下對上述各項有任何疑問，請於星期一至五（不包括香港公眾假期）上午九時正至下午五時正致電本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，熱線電話為 (852) 2975 0928。
10. 擬出席股東特別大會並行使其投票權的股東可作出下列其中一項：
- (1) 親身出席股東特別大會；或
 - (2) 透過卓佳電子會議系統參與股東特別大會，該系統可讓通過直播及互動平台提出問題並進行網上投票；或
 - (3) 委任股東特別大會主席或其他人士為閣下的受委代表以閣下名義投票。倘閣下親身或透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會並於會上投票，則閣下受委代表之授權及指示將被撤銷。倘閣下並非登記股東，閣下應聯絡持有閣下股份的銀行、經紀、託管商、代理人或香港中央結算（代理人）有限公司（視乎情況而定）（統稱「**中介公司**」），並指示中介公司委任閣下以委任代表或公司代表身份透過卓佳電子會議系統於股東特別大會出席及投票，屆時閣下將會被要求提供閣下的電郵地址。有關卓佳電子會議系統的詳情（包括登入資料），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電郵予閣下。就擬網上出席股東特別大會並於會上投票的公司股東而言，請於二零二二年十月十二日（星期三）或之前就有關安排聯絡本公司之香港股份過戶登記分處，電話為 (852) 2975 0928。
11. 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)。