
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) 有關成立合資企業之主要交易 及 (2) 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第4至11頁。

本公司謹訂於二零二三年三月六日(星期一)上午十一時正同時採用假座香港中環德輔道中19號環球大廈21樓2102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。

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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓；或(ii)在<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/288>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二零二三年三月四日(星期六)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。

隨著COVID-19疫情持續變化，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。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/或所採取的防疫措施進一步刊發的公佈。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 一般資料	II-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：

「該等AG合資企業夥伴」	指	Penta Holding (BVI) L.P. 及 Penta Investment (BVI) L.P.，兩間均於英屬處女群島成立之有限合夥企業，由彼等的普通合夥人 AGR XI Asia Member GP, L.L.C. 行事，及「AG合資企業夥伴」須按文義所指為其各自或任何一間
「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
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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)
「董事」	指	本公司董事
「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
「該等合資企業公司」	指	Fortune Harbour Investments Limited 及 Mega Hope Global Limited，兩間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴分別擁有65%及35%權益，及「合資企業公司」須按文義所指為其各自或任何一間
「成立合資企業」	指	根據股東協議擬成立合資企業
「合資企業集團」	指	該等合資企業公司及其不時之附屬公司

釋 義

「該等合資企業夥伴」	指	該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴之統稱，及「合資企業夥伴」須按文義所指為其各自或任何一間
「最後實際可行日期」	指	二零二三年二月十三日，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
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	於土地註冊處登記為新九龍內地段第6473號之整塊或整幅土地，連同建於其上現稱為香港九龍六合街19號之宅院、豎設物及樓宇，包括目前建於其上稱為「香港九龍貝爾特酒店」之酒店大樓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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，以考慮及酌情批准股東協議及成立合資企業以及其項下擬進行之交易
「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
「股東協議」	指	該等宏安地產合資企業夥伴、該等AG合資企業夥伴及該等合資企業公司訂立日期為二零二二年十二月二十八日之股東協議，以規管該等合資企業公司股東之權利及責任
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	具有香港法例第622章《公司條例》所賦予之涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited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
「該等宏安地產合資企業夥伴」	指	Wickert Investments Limited及Ever Sonic Enterprises Limited，兩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
「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67.26%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)有關成立合資企業之主要交易
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十二月二十八日之公佈，內容有關成立合資企業。

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股東協議及成立合資企業之詳情。

背景

於二零二二年十二月二十八日，宏安地產之兩間間接全資附屬公司就成立合資企業以收購及經營該物業訂立股東協議。

股東協議

日期

二零二二年十二月二十八日

訂約方

- (i) 該等宏安地產合資企業夥伴(均為宏安地產之間接全資附屬公司)
- (ii) 該等AG合資企業夥伴(兩間有限合夥企業，均由彼等之普通合夥人AGR XI Asia Member GP, L.L.C.行事)
- (iii) 該等合資企業公司

該等合資企業公司由宏安地產間接擁有35%權益，並非本公司或宏安地產之附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等AG合資企業夥伴各自及彼等各自之投資經理及普通合夥人各自均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

該等合資企業公司之業務

Fortune Harbour Investments Limited之唯一業務為購買、持有、出租該物業作為其董事會批准的商業用途，及出售該物業及／或其控股公司以實現資本升值及獲取資本收益；而Mega Hope Global Limited之唯一業務為翻新、重塑品牌、重新推銷、管理及經營該物業(包括建於其上之酒店大樓)作為其董事會批准的商業用途以賺取收益。

資本承擔

有關合資企業集團之資本承擔總額為1,440,000,000港元，將分別由該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴承擔65%及35%。

於最後實際可行日期，該等宏安地產合資企業夥伴及該等AG合資企業夥伴已分別向該等合資企業公司墊付總金額約為143,600,000港元及266,600,000港元之股東貸款，作為支付收購該物業所需按金之注資額。

董事會函件

在董事會函件中「先決條件」一節所載條件獲達成的情況下，根據該等合資企業公司的資本金要求，該等合資企業夥伴可能須不時按彼等於該等合資企業公司65:35之股權比例按比例進一步注資或就外部融資作出擔保，最高可達承擔總額。

該等宏安地產合資企業夥伴已注資及將予注資之資本承擔總額(包括上文所載該等宏安地產合資企業夥伴已提供之股東貸款)合共為504,000,000港元，已經或將以現金及透過宏安地產集團之內部資源及／或外部融資撥付。

該等宏安地產合資企業夥伴及該等AG合資企業夥伴各自對該等合資企業公司資本承擔總額之注資，乃由訂約方經參考該等合資企業公司之建議資本需求(尤其是完成收購、翻新及經營該物業所需之資本以及該等合資企業公司的初始營運資金)及訂約方於該等合資企業公司之按比例權益後公平磋商釐定。

該等合資企業公司之未來資金

合資企業集團任何成員公司不時超出其自有資源之所有進一步資本需求，將首先透過向銀行或金融機構尋求外部借款或融資之方式滿足，如未能滿足，則透過相關之該等合資企業夥伴並根據股東協議規定所協定之進一步股東貸款之方式滿足。

董事會之組成

各合資企業公司之董事會將由最多三名董事組成，相關之AG合資企業夥伴委任其中兩名，另外一名由相關之宏安地產合資企業夥伴委任。各合資企業公司之董事會主席將於其董事中選出，且無權於會議上投第二票或決定票。

分派

除非銀行或金融機構對合資企業集團的外部融資另有要求或限制，否則合資企業集團的所有利潤應根據適用英屬處女群島法律分派予其股東。

股權轉讓

該等合資企業夥伴不可出售、轉讓及／或以其他方式轉移其於任何合資企業公司之任何股權，事先獲得其他該等合資企業夥伴書面同意或股東協議另行規定者除外，惟須受該等宏安地產合資企業夥伴的優先購買權及隨售權，以及該等AG合資企業夥伴的拖售權所規限。倘發生股東協議所載之若干違約事件(包括股東之重大違約)，守約股東可出售或要求違約方按當中協定之若干條款購買其於相關之合資企業公司之股權。在所有情況下，完成轉讓該等合資企業公司之任何股權須遵守上市規則第14章項下之相關適用要求，包括但不限於宏安地產及其控股股東須取得的任何批准。

先決條件

合資企業集團一間成員公司於二零二二年十二月二十八日就收購該物業訂立買賣協議，代價為2,000,000,000港元(可予調整)，預期收購將於二零二三年四月三日或前後完成，惟須受慣常條件所規限。收購該物業的代價乃由買賣雙方經參考(其中包括)位於該物業毗鄰地區的類似性質物業現行市價、當前物業市場情緒及酒店業務的總體前景後，按一般商業條款進行公平磋商而釐定。合資企業集團已從公開來源取得由二零一九年十月至二零二二年四月期間完成的數宗物業交易作為參考交易，所依據的因素包括但不限於地點、房間數目、質素、設施及基礎設施。佐敦、旺角、紅磡、大角咀及土瓜灣等地區的參考酒店物業交易總代價約為4,566,000,000港元，涉及合共1,241間客房的酒店物業，房價由2,310,000港元至5,200,000港元不等。本公司認為，收購該物業(包括一幢設有695間客房的酒店大樓)的代價2,000,000,000港元與參考交易的市價一致，且在參考交易的市價範圍內。

收購該物業的代價將由合資企業集團以該等合資企業夥伴按其於合資企業公司的股權比例及銀行貸款出資的方式結算。

截至最後實際可行日期，該等宏安地產合資企業夥伴已向該等合資企業公司墊付股東貸款總額143,600,000港元，該貸款須於股東協議終止後償還予該等宏安地產合資企業夥伴。成立合資企業項下擬進行之進一步資本承擔須待本公司及宏安地產各自已就股東協議及成立合資企業取得彼等各自股東之批准；及收購該物業於所有方面成為無條件後，方告落實。

倘與收購該物業有關的先決條件於二零二三年四月三日前未獲達成，則任何合資企業夥伴均有權終止股東協議。倘上文與本公司及宏安地產的股東批准有關的先決條件於二零二三年四月三十日或之前未獲達成，則股東協議將自動終止。

其他安排

預期合資企業集團將委任宏安地產集團成員公司為該物業之資產管理人。

有關該等合資企業公司及該物業之資料

Fortune Harbour Investments Limited於二零二二年十一月註冊成立，於完成收購該物業後，將間接擁有該物業登記擁有人之100%權益。其由Penta Holding (BVI) L.P.及Wickert Investments Limited分別擁有65%及35%權益，並僅從事購買、持有、出租該物業作為其董事會批准的商業用途，及出售該物業及／或其控股公司以獲取資本收益。

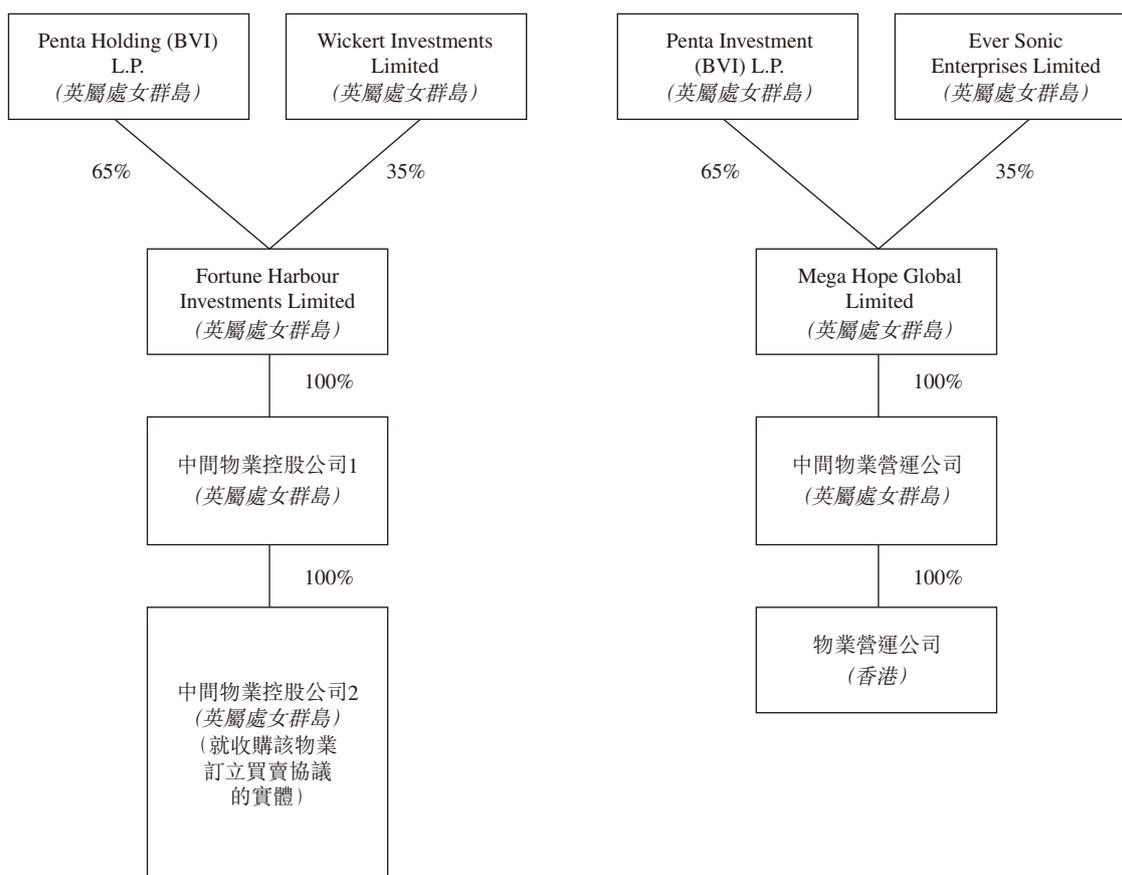
董事會函件

Mega Hope Global Limited於二零二二年十一月註冊成立，僅從事翻新、重塑品牌、重新推銷、管理及經營該物業作為其董事會批准的商業用途。其由Penta Investment (BVI) L.P.及Ever Sonic Enterprises Limited分別擁有65%及35%權益。

該等宏安地產合資企業夥伴(即Wickert Investments Limited及Ever Sonic Enterprises Limited)為宏安地產之全資附屬公司。有關該等AG合資企業夥伴(即Penta Holding (BVI) L.P.及Penta Investment (BVI) L.P.)之進一步資料，請參閱董事會函件中「有關該等AG合資企業夥伴之資料」一節。

該等合資企業公司及彼等各自之附屬公司為新註冊成立之公司，除就收購該物業訂立買賣協議外，尚未開始任何營運。合資企業集團於二零二二年十二月二十八日之累計未經審核資產總值及累計未經審核負債淨額分別約為410,200,000港元及100,000港元。

於最後實際可行日期，合資企業集團的公司股權架構如下圖所示：



董事會函件

該物業位於香港九龍六合街19號，連同建於其上現稱為「香港九龍貝爾特酒店」之酒店(可不時重塑品牌及重新推銷)。該物業之酒店大樓設有695間客房，總建築面積約285,000平方呎。位於九龍東新蒲崗及啟德之間，該物業交通方便，可步行至啟德港鐵站及鑽石山港鐵站。

本集團之資料

本集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產於香港從事物業投資、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。

有關該等AG合資企業夥伴之資料

該等AG合資企業夥伴各自均為於英屬處女群島成立之有限合夥企業，由其普通合夥人AGR XI Asia Member GP, L.L.C.行事，AGR XI Asia Member GP, L.L.C.由美國知名持牌投資經理Angelo, Gordon & Co, L.P.管理。AG合資企業夥伴各自之有限合夥人均為由Angelo, Gordon & Co, L.P.管理之投資基金，投資者基礎廣泛，所有合資格投資者均為美國《一九四零年投資公司法》項下之「合資格買方」，該等投資基金並非單一目的基金。AG合資企業夥伴各自主要從事房地產管理業務。

成立合資企業之財務影響

宏安地產成立合資企業及提供股東協議項下擬進行之資本承擔將不會對本集團的綜合損益及資產負債造成任何重大影響。

成立合資企業之理由及裨益

董事會認為，根據股東協議與該等AG合資企業夥伴合作乃一個良機，可利用宏安地產集團於物業投資及資產管理之知識及專長，並與一名經驗豐富之投資者合作，以提升及擴大物業投資組合，同時為本集團帶來額外資產管理費及分佔合資企業集團之經營溢利。

董事均認為，股東協議之條款及其項下擬進行之交易(包括成立合資企業)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於本公司有關成立合資企業之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故成立合資企業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

混合股東特別大會將於二零二三年三月六日(星期一)上午十一時正同時採用假座香港中環德輔道中19號環球大廈21樓2102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，以考慮及酌情批准股東協議及成立合資企業。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，閣下務請根據隨附之通知信函所列印之指示，(i)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/#/288>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二零二三年三月四日(星期六)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。

釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期為二零二三年三月六日(星期一)。為符合出席股東特別大會之資格，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須在不遲於二零二三年二月二十八日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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股東協議及成立合資企業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

鑑於上文載列之理由，董事認為成立合資企業及股東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股東協議及成立合資企業之決議案。

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

二零二三年二月十七日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二二年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度之各年報(分別第149至416頁、第129至392頁及第137至392頁)以及本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告(第52至108頁)中披露,其刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wangon.com),並可透過以下超連結直接查閱:

- (1) 本公司日期為二零二零年六月三十日之截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第149至416頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200435_c.pdf

- (2) 本公司日期為二零二一年六月二十九日之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第129至392頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0726/2021072601319_c.pdf

- (3) 本公司日期為二零二二年六月二十八日之截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第137至392頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200804_c.pdf

- (4) 本公司日期為二零二二年十一月二十五日之截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告(第52至108頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1221/2022122100350_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二二年十二月三十一日(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6,270,200,000港元,其中合共約3,433,200,000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。於二零二二年十二月三十一日,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40,300,000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十二月三十一日約為772,700,000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，於二零二二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經計及宏安地產集團於成立合資企業項下擬進行之資本承擔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。

4. 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、投資於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成立合資企業而發生任何變化。

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，規模空前的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，本集團將繼續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，則其將會影響本集團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。

繼「Larchwood」於二零二二年八月發售後，宏安地產集團計劃於二零二三年第一季推出位於鴨脷洲的一個新項目。宏安地產集團將繼續尋求透過參與公開投標、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，宏安地產集團將繼續尋求新機遇拓寬其組合，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。

宏安地產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。

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。COVID-19疫情爆發後，本集團認為傳統中藥(「TCM」)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，COVID-19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。

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，中國農產品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。

5. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二二年十一月十一日之盈利警告公佈(「盈利警告公佈」)及本公司日期為二零二二年十一月二十五日之中期報告(「二零二二年中期報告」)，其中披露，本集團截至二零二二年九月三十日止六個月錄得母公司擁有人應佔虧損約23,600,000港元，而二零二一年同期母公司擁有人應佔溢利約為46,500,000港元。有關虧損乃主要由於(其中包括)(i)合營企業竣工住宅項目交付減少；(ii)投資物業公平值收益淨額減少；(iii)截至二零二二年九月三十日止六個月錄得物業、廠房及設備減值虧損，而截至二零二一年同期則錄得物業、廠房及設備減值虧損撥回；及(iv)截至二零二二年九月三十日止六個月期間於中國之農產品交易市場的物業銷售收入(透過中國農產品)較二零二一年同期有所減少，部分被截至二零二二年九月三十日止六個月期間交付本集團擁有的物業項目帶來的毛利較二零二一年同期增加以及出售金融資產之虧損較二零二一年同期減少所抵銷。

除盈利警告公佈及二零二二年中期報告披露者外，於最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來並無重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料(董事願共同及個別承擔全部責任)。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成份，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 (附註e)	7,780,645,772	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67.26%，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	受控法團權益	7,320,095,747 (附註b)	73.54
游女士	位元堂	受控法團權益	810,322,940 (附註c)	67.26
	宏安地產	受控法團權益	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股中國農產品股份由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67.26%，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－ 受託人	4,989,928,827	31.23
ESSEIVA, Alain (附註c)	受控法團權益	4,989,928,827	31.23
TEO, Wei Lee (附註c)	家族權益	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，請參閱本通函附錄二「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被當作於Alpadis Group Holding AG擁有權益的股份中擁有權益。TEO, Wei Lee為ESSEIVA, Alain的配偶, 因此被當作於ESSEIVA, Alain擁有權益的股份中擁有權益。HEER, Krinya為HEER, Dominik Philipp的配偶, 因此被當作於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知及所信, 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，中國農產品集團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(鑑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

本集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本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) 於二零二三年二月六日，位元堂藥廠有限公司(位元堂之附屬公司)及宏安(代理人)有限公司(本公司之附屬公司)(兩者均為賣方)與李華(作為買方)及建富物業(工商舖)有限公司(作為物業代理)訂立臨時協議(「**寶城協議**」)，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售維富投資有限公司(一間持有位處香港九龍高輝道13號寶城工業大廈11樓(連同相關天台部分及一個停車位)之物業之公司)之股份，並轉讓有關股東貸款之利益予買方，代價為71,000,000港元。出售事項詳情已於本公司與位元堂日期為二零二三年二月六日之聯合公佈中披露；
- (b) 於二零二三年一月六日，位元堂之全資附屬公司Guidepost Investments Limited(作為賣方)及Cosmic Charm International Limited(作為買方)訂立有條件臨時協議，內容有關出售一間持有位於香港九龍寶靈街14號寶靈大樓地下物業之公司，代價為48,800,000港元(可予調整)。出售事項詳情披露於本公司日期為二零二三年一月六日之公告(「**出售協議**」)；
- (c) 股東協議；

- (d) 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**」)；
- (e) 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；
- (f) 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**」)；
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 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(「**Lucky Dynasty**」)、Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool(「**Stichting Depositary**」)與Giant Harmony Limited(「**Giant Harmony**」)訂立認購及股東協議(「**認購及股東協議**」)，由宏安地產、Lucky Dynasty、Stichting Depositary與Giant Harmony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) Stichting Depository以1.00港元的認購價認購Giant Harmony的一股新股份；(ii) Lucky Dynasty及Stichting Depository就Giant Harmony成立合資企業；及(iii) Lucky Dynasty及Stichting Depository作為Giant Harmony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十一月八日之聯合公佈以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 Oasis Billion Limited (「**Oasis Billion**」，作為賣方)與Giant Harmony (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(可根據買賣協議一予以調整)，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 More Action Investments Limited (「**More Action**」，作為賣方)與Giant Harmony (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(可根據買賣協議二予以調整)，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Giant Harmony (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(可根據買賣協議三予以調整)，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；
- (m) 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Giant Harmony (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(可根據買賣協議四予以調整)，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；
- (n) 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Giant Harmony (作為買方)訂立買賣協議(「**買賣協議五**」)(並經由City Arise、Giant Harmony及Giant Harmony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將祥諾結欠的股東貸款轉讓予City Arise，代價為490,732,000港元(可根據買賣協議五予以調整)，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；

- (o) 於二零二二年九月一日，宏安地產之間接全資附屬公司Sky Admiral Limited(「**Sky Admiral**」，作為賣方)與Giant Harmony之全資附屬公司天寶成有限公司(作為買方)訂立買賣協議(「**買賣協議六**」，連同買賣協議一、買賣協議二、買賣協議三、買賣協議四及買賣協議五，統稱「**該等買賣協議**」)，內容有關出售星盟有限公司(「**星盟**」)之全部已發行股本以將星盟結欠的股東貸款轉讓予Sky Admiral，代價為554,817,000港元(可根據買賣協議六予以調整)，詳情載於本公司日期為二零二二年九月一日之公佈及本公司日期為二零二二年九月二十三日之通函；
- (p) 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；
- (q) 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；
- (r) 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；

- (s) 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**」)，詳情載於本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈及本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函；
- (t) 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 Funds**」)之股份之確認，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公佈(「**七月聯合公佈**」)；
- (u) 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；
- (v) 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，詳情載於本公司日期為二零二一年六月十八日之聯合公佈；
- (w) 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；

- (x) 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**」) 之一股新股份；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日期為二零二一年三月三十日之公佈；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(連同日期為二零二一年三月三十日的具約束力條款書，「**條款書**」)，據此，宏安地產之間接全資附屬公司Solar Ranger Limited、Turbo Maltese Investment Limited、Able Sentry及Stealth Eagle將分別以代價6,399美元、2,999美元、335美元及265美元認購6,399股、2,999股、335股及265股Merry Cottage股份，詳情載於本公司日期為二零二一年六月二十一日之公佈；及
- (y) 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。

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

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) 二零二二年貸款協議；
- (b) 貸款融通協議；及
- (c) 股本重組協議。

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，地址為香港夏慤道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義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

股東協議副本由本通函日期起直至二零二三年三月三日(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。

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」) 謹訂於二零二三年三月六日(星期一)上午十一時正同時採用假座香港中環德輔道中19號環球大廈21樓2102室之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、確認及追認股東協議及成立合資企業(兩者定義見本公司日期為二零二三年二月十七日之通函(「該通函」)，本通告構成其一部分)(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股東協議及成立合資企業(定義見該通函)及其項下擬進行之交易及使其生效及/或完成而言屬必要、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，二零二三年二月十七日

* 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. 本公司將於二零二三年三月一日(星期三)至二零二三年三月六日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，所有股東最遲須於二零二三年二月二十八日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件，連同相關股票(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的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，須根據隨附之通知信函所列印之指示，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，或在<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/288>以電子方式呈交代表委任表格，惟於各情況下不得遲於二零二三年三月四日(星期六)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。
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，讓其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，且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增加不欲親身出席之股東或無法親身出席之其他海外股東參與股東特別大會的機會。

股東特別大會通告

9. 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；或
 - (4) 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，請於二零二三年三月一日(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或電郵至emeeting@hk.tricorglobal.com；或
 - (5) 透過銀行、股票經紀、託管商或香港中央結算有限公司於中央結算及交收系統持有其股份的非登記持有人亦可在網上出席股東特別大會、進行投票及提問。就此方面，彼等應直接諮詢其銀行、股票經紀或託管商(視情況而定)(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。
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)。