

---

## 此乃要件 請即處理

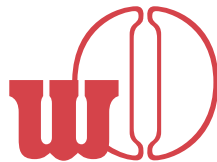
---

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) 須予披露及關連交易  
買賣持有該等物業權益的目標公司  
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17頁。獨立董事委員會函件(載有其對獨立股東的建議)載於本通函第18至19頁。獨立財務顧問領智企業融資有限公司的函件載於本通函第20至41頁，當中載有其對獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十一時三十分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，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。

二零二三年九月二十九日

\* 僅供識別

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	18
獨立財務顧問函件 .....	20
附錄一 – 該等物業之估值報告 .....	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：

「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	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，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：149)
「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	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	領智企業融資有限公司，可從事證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就該等買賣協議及該等交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須就於股東特別大會上提呈以批准該等買賣協議及該等交易之決議案而放棄投票之股東

---

## 釋義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月二十五日，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
「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
「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
「該等物業」	指	物業I及物業II，而「各物業」或「相關物業」應據其詮釋
「物業I」	指	香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖
「物業II」	指	香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F舖
「買方」	指	Guidepost Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為位元堂的間接全資附屬公司
「買賣協議I」	指	賣方I與買方就交易I於二零二三年九月八日簽訂的買賣協議
「買賣協議II」	指	賣方II與買方就交易II於二零二三年九月八日簽訂的買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議I及買賣協議II，而「相關買賣協議」或「相應買賣協議」應據其詮釋
「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)該等買賣協議及該等交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	目標公司I及目標公司II，而「各目標公司」或「相關目標公司」應據其詮釋
「目標公司I」	指	Success Vision Limited誠衛有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方I的直接全資附屬公司，亦為物業I的唯一法定及實益擁有人
「目標公司II」	指	Nice Treasure Limited利晴有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方II的直接全資附屬公司，亦為物業II的唯一法定及實益擁有人
「目標I代價」	指	初步金額為43,800,000港元，可按本通函「該等買賣協議-目標I代價」一節所載作出調整
「目標I有形資產淨值」	指	目標公司I所有可隨時轉換為現金或現金等同項目的有形資產總值(為預付款項、存款及其他應收款項以及銀行現金，為免生疑，不包括物業I、任何無形資產和其他固定資產及遞延稅項)，減去目標公司I於交易I完成日期的所有負債(實際、或有或其他負債，但不包括目標I股東貸款及物業I現有抵押項下之任何負債)及準備金總額
「目標I銷售股份」	指	目標公司I的一股已發行普通股，即目標公司I在交易I完成前由賣方I合法和實益擁有的全部已發行股本

---

## 釋義

---

「目標I股東貸款」	指	目標公司I於交易I完成日期結欠賣方I的股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還的股東貸款，於最後實際可行日期約為20,500,000港元
「目標II代價」	指	初步金額為35,000,000港元，可按本通函「該等買賣協議-目標II代價」一節所載作出調整
「目標II有形資產淨值」	指	目標公司II所有可隨時轉換為現金或現金等同項目的有形資產總值(為預付款項、存款及其他應收款項以及銀行現金，為免生疑，不包括物業II、任何無形資產和其他固定資產及遞延稅項)，減去目標公司II於交易II完成日期的所有負債(實際、或有或其他負債，但不包括目標II股東貸款)及準備金總額
「目標II銷售股份」	指	目標公司II的一股已發行普通股，即目標公司II在交易II完成前由賣方II合法和實益擁有的全部已發行股本
「目標II股東貸款」	指	目標公司II於交易II完成日期結欠賣方II的股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還的股東貸款，於最後實際可行日期約為35,700,000港元
「交易I」	指	賣方I與買方根據買賣協議I出售及收購目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款
「交易I完成」	指	根據買賣協議I完成交易I
「交易I完成日期」	指	本通函「該等買賣協議-該等交易的完成」一節中更具體披露的交易I完成日期
「交易II」	指	賣方II與買方根據買賣協議II出售及收購目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款

---

## 釋義

---

「交易II完成」	指	根據買賣協議II完成交易II
「交易II完成日期」	指	本通函「該等買賣協議–該等交易的完成」一節中更具體披露的交易II完成日期
「該等交易」	指	交易I和交易II，而「各交易」、「相關交易」或「相應交易」應據其詮釋
「賣方I」	指	Viva Action Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為宏安地產的間接全資附屬公司
「賣方II」	指	Shining Sun Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為宏安地產的間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方I及賣方II，而「相關賣方」應據其詮釋
「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75.00%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
「宏安地產估值師」	指	中誠達資產評值顧問有限公司，獨立專業估值師
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，並為由本公司擁有約69.19%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) 須予披露及關連交易  
買賣持有該等物業權益的目標公司  
及  
(2) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司、位元堂及宏安地產聯合刊發日期為二零二三年九月八日之公佈，內容有關(其中包括)買賣該等目標公司以及該等物業。



---

## 董事會函件

---

誠如聯合公佈所披露於二零二三年九月八日，(i)賣方I(宏安地產的間接全資附屬公司)與買方(位元堂之間接全資附屬公司)及(ii)賣方II(宏安地產的間接全資附屬公司)與買方分別就買賣該等目標公司訂立該等買賣協議，據此：

- (i) 賣方I有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標I銷售股份(即目標公司I的全部已發行股本)；及(b)目標I股東貸款(即目標公司I於交易I完成日期欠賣方I的股東貸款)，代價為43,800,000港元(可予調整)；及
- (ii) 賣方II有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標II銷售股份(即目標公司II的全部已發行股本)；及(b)目標II股東貸款(即目標公司II於交易II完成日期欠賣方II的股東貸款)，代價為35,000,000港元(可予調整)，

按相應買賣協議的條款及條件進行。

截至最後實際可行日期，目標公司I持有物業I的100%合法和實益所有權，目標公司II持有物業II的100%合法和實益所有權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關該等買賣協議及該等交易之進一步詳情；(b)獨立董事委員會就該等買賣協議及該等交易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。

### 該等買賣協議

該等買賣協議的主要條款概述如下：

日期：二零二三年九月八日

買賣協議I的訂約方：	(1)	賣方I(宏安地產的間接全資附屬公司，作為賣方)	買賣協議II的訂約方：	(1)	賣方II(宏安地產的間接全資附屬公司，作為賣方)
	(2)	買方(位元堂的間接全資附屬公司，作為買方)		(2)	買方(位元堂的間接全資附屬公司，作為買方)

---

## 董事會函件

---

<b>主題事項：</b>	<b>買賣協議I</b>	<b>買賣協議II</b>
	<p>根據買賣協議I，賣方I同意出售而買方同意購買目標I銷售股份（即目標公司I的全部已發行股本）及目標公司I欠賣方I的目標I股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。</p> <p>目標公司I擁有物業I的100%法定和實際所有權。</p> <p>在相關交易完成時，各物業均按「現狀」出售，不附帶任何產權負擔。各物業現時分別設有一項現有按揭。根據相關買賣協議，相關賣方須促使於相關交易完成日期或之前償還所有未償還款項以及悉數免除或解除相關現有按揭。</p>	<p>根據買賣協議II，賣方II同意出售而買方同意購買目標II銷售股份（即目標公司II的全部已發行股本）及目標公司II欠賣方II的目標II股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。</p> <p>目標公司II擁有物業II的100%法定和實際所有權。</p>
<b>目標I代價：</b>	<p>交易I的代價（包括買賣目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款）應為43,800,000港元，買方應按以下方式支付：</p> <p>(a) 買方於簽署買賣協議I時向賣方I（或賣方I可能指定的代名人）支付17,520,000港元，作為訂金；及</p> <p>(b) 代價餘額26,280,000港元須於交易I完成時由買方支付予賣方I（或賣方I可能指定的代名人）。</p>	<b>目標II代價：</b> <p>交易II的代價（包括買賣目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款）應為35,000,000港元，買方應按以下方式支付：</p> <p>(a) 買方於簽署買賣協議II時向賣方II（或賣方II可能指定的代名人）支付14,000,000港元，作為訂金；及</p> <p>(b) 代價餘額21,000,000港元須於交易II完成時由買方支付予賣方II（或賣方II可能指定的代名人）。</p>

---

## 董事會函件

---

目標I代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於宏安地產集團對物業I的投資成本、物業I的租金收入以及物業I於二零二三年八月三十一日的市值估值(分別由宏安地產及位元堂安排進行)43,800,000港元及43,900,000港元。

目標II代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於宏安地產集團對物業II的投資成本、物業II的租金收入以及物業II於二零二三年八月三十一日的市值估值(分別由宏安地產及位元堂安排進行)35,000,000港元及35,300,000港元。

### 代價調整：

根據相關買賣協議，相關賣方承諾於相關交易完成日期起計30日內，向買方交付相關目標公司由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表。倘該等相關賬目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值並非零，則以下條文適用：

- (a) 如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值多於零，則買方須於收到該等相關帳目之日起計五個營業日內，向相關賣方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的款項；或
- (b) 如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值少於零，則相關賣方須於交付該等相關帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的確實款項。

### 完成的先決條件：

相關交易的完成均取決於以下先決條件是否達成或豁免(倘適用)：

- (a) 已取得本公司、位元堂及宏安地產各自獨立股東之批准，以及本公司、位元堂、宏安地產、該等賣方、買方及該等目標公司就相關買賣協議及其項下擬進行之交易須取得之所有其他必要公司及監管同意及批准；
- (b) 本公司、位元堂及宏安地產各自已履行及遵守上市規則就相關買賣協議項下擬進行之交易所規定的任何其他要求；

---

## 董事會函件

---

- (c) 買方已完成對相關目標公司的業務、財務、法律及其他方面的盡職審查，並滿意審查結果；
- (d) 相關賣方須及／或促使相關目標公司分別根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13A條及第13條賦予有關物業妥善業權，以及展示和提供有關物業的業權；及
- (e) 在相關交易完成時，相關賣方作出的每項保證在所有方面均屬真實和正確。

買方可全權酌情豁免條件(c)和(d)。概無其他條件可由相關買賣協議之任何一方豁免。

倘於二零二三年十二月三十一日或訂約雙方以書面協定的其他日期或之前，相關買賣協議所載的先決條件仍未達成(或未獲買方豁免)，則買方有權終止相關買賣協議。於終止後，相關賣方須於終止日期起計七日內，向相關買方全數退還根據相關買賣協議支付的所有按金，而無須支付補償費用或利息。

為免生疑問，任何交易的完成均不以其他交易的完成為條件。

**該等交易的完成：** 相關交易應在達成或豁免(倘適用)相關買賣協議規定的所有先決條件當日後五個營業日內完成。

緊隨完成相關交易後，各目標公司將(i)不再是宏安地產的附屬公司，(ii)成為位元堂的附屬公司，及(iii)繼續為本公司的附屬公司。

**費用、成本和開支：** 各方應承擔自己的法律和專業費用、成本和開支、印花稅以及與相關買賣協議及其項下擬進行之交易有關或由此產生的所有其他稅費。

## 董事會函件

### 有關該等目標公司及該等物業的資料

各目標公司均為在香港註冊成立的有限公司，以持有物業為目的，除持有相關物業的直接權益外，並無其他主要資產。於最後實際可行日期及相關交易完成前，各目標公司均為宏安地產的間接全資附屬公司。

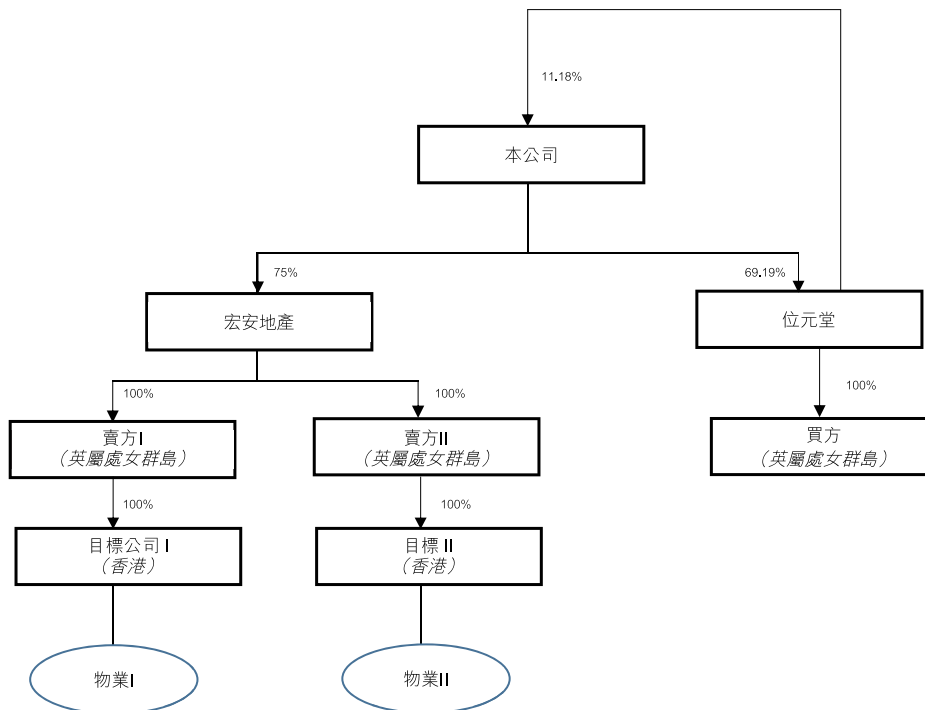
該等物業包括(i)物業I，即位於香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖；及(ii)物業II，即位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F號舖。

物業I之可供銷售面積為909平方呎，其中778平方呎面積現時租予位元堂另一間附屬公司，並以「位元堂」品牌作店舖經營。餘下131平方呎現時則租予獨立於本公司、位元堂及宏安地產各自之第三方，且其營運與本集團、位元堂集團及宏安地產集團之業務無關。

物業II之可供銷售面積為470平方呎，現時租予獨立於本公司、位元堂及宏安地產各自之第三方。物業II亦以「位元堂」品牌經營專營店。

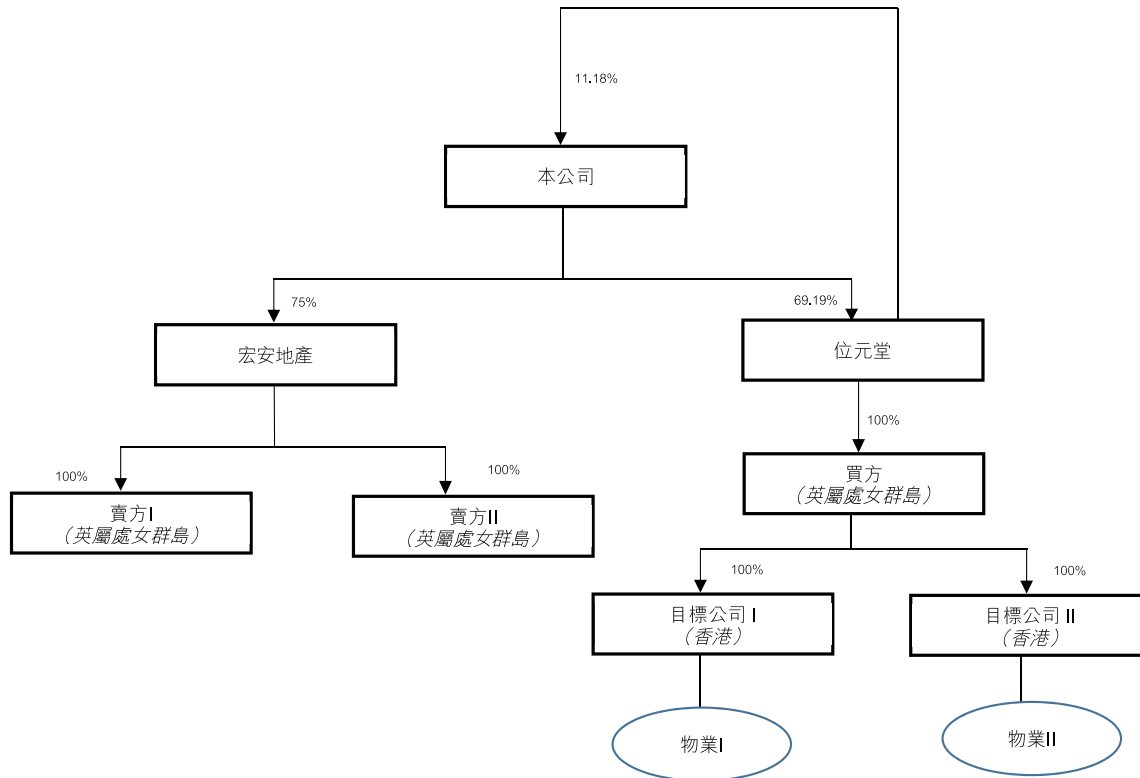
該等物業將在相關交易完成時根據相關租賃情況交付。

下圖展示截至最後實際可行日期本公司、位元堂、宏安地產及該等目標公司的簡化股權和所有權結構：



## 董事會函件

下圖展示緊隨交易I完成和交易II完成後本公司、位元堂、宏安地產以及該等目標公司的簡化股權和所有權結構：



### 有關該等目標公司的財務資料

下文載列目標公司I截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要：

#### 目標公司I

	截至二零二二年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收益	1,224	1,680	538
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142

目標公司I於二零二三年七月三十一日的未經審核資產淨值約為1,492,000港元。

---

## 董事會函件

---

賣方I收購物業I之成本為38,000,000港元。

下文載列目標公司II於自二零二一年十一月三日(註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日止期間以及截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要：

### 目標公司II

	二零二一年 十一月三日 (註冊成立日期) 至二零二二年 三月三十一日 止期間 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收益	-	900	400
除稅前溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393
除稅後溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393

目標公司II於二零二三年七月三十一日的未經審核負債淨值約為1,977,000港元。

賣方II收購物業II之成本為33,800,000港元。

### 該等交易對本公司的財務影響

就本集團而言，該等交易之估計相關費用約為1,900,000港元。此外，考慮到該等交易之代價及該等目標公司各自於二零二三年七月三十一日之未經審核資產或負債淨值，估計於完成該等交易後，本集團的資產總值將減少約41,500,000港元，本集團的負債總額將減少約39,600,000港元，本集團母公司權益持有人應佔權益將減少約1,100,000港元，而本集團的非控股權益將減少約800,000港元。除上文所披露者外，預期該等交易不會對本集團造成其他重大財務影響。實際財務影響將由本公司核數師審核。

---

## 董事會函件

---

### 訂立該等買賣協議的理由及裨益

物業I大部分面積及物業II全部面積均經營「位元堂」品牌分店。董事認為，收購該等物業符合位元堂集團之長期業務需求，並為位元堂集團進一步鞏固及擴展其在理想零售位置持續經營業務提供機會。

董事不時對本集團(包括宏安地產集團)的資產進行策略性檢討，以為股東帶來最大回報。董事認為，目前市場為本集團提供變現其於該等物業投資的良機。因此，董事相信，出售該等目標公司將可讓本集團將其資源重新分配至未來投資機會及尋求其他增長機會。

董事會(包括獨立非執行董事)認為該等買賣協議及該等交易之條款乃按一般商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，且就本公司及其股東而言屬公平合理，因此，訂立該等買賣協議符合本集團及其股東各自之整體利益。

### 有關本集團、買方、位元堂集團、該等賣方及宏安地產集團之資料

#### 本集團

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)透過其擁有75.00%權益之上市附屬公司宏安地產於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過其擁有約69.19%權益之上市附屬公司位元堂從事醫藥及保健食品產品之製造及零售；及(iv)透過中國農產品(位元堂擁有約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。本公司由鄧先生(本公司之主席、執行董事及控股股東)(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

#### 買方及位元堂集團

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬位元堂之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。



---

## 董事會函件

---

位元堂集團主要從事(i)主要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」品牌名稱銷售的中藥產品)；(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)透過本公司擁有約53.37%權益之上市附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。位元堂由本公司擁有約69.19%，而本公司則由鄧先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

### 該等賣方及宏安地產集團

各該等賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

宏安地產集團主要從事發展銷售住宅及商用物業，以及投資工商物業作投資回報及資本增值及資產管理之業務。宏安地產由本公司擁有75.00%，本公司則由鄧先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

### 上市規則的涵義

買方為位元堂之附屬公司，而各該等賣方為宏安地產之附屬公司。位元堂及宏安地產各自為本公司之附屬公司。位元堂亦擁有本公司已發行股本約11.18%之權益。因此，買方為本公司之關連人士，而該等賣方出售該等目標公司構成本公司之關連交易。

由於就該等交易之最高適用百分比率合共超過5%但少於25%，故該等交易構成一項須予披露及關連交易，並因此須遵守上市規則之申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

鑒於鄧先生亦為位元堂董事，且宏安地產為本公司之附屬公司，(i)鄧先生、(ii)游育燕女士(執行董事及鄧先生配偶，故此為鄧先生的聯繫人)，及(iii)Stephanie女士(執行董事及鄧先生兒媳，故此為鄧先生的聯繫人)被視為於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益，並須就批准該等買賣協議及該等交易之董事會決議案放棄投票。

於該等買賣協議及該等交易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)須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。鄧先生(即位元堂主席)、位元堂及其緊密聯繫人將就該等買賣協議及該等交易之相關決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

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(鄧先生之配偶，因此為鄧先生之聯繫人)持有28,026,300股股份；(iii) Caister Limited、兆貿投資有限公司、Suntech Investments Limited及Hearty Limited(均為鄧先生之聯繫人)分別持有486,915,306股股份、531,000,000股股份、432,475,200股股份及1,284,273,800股股份；及(iv)致力有限公司以鄧氏家族信託持有4,989,928,827股股份。因此，鄧先生、游育燕女士、Caister Limited、兆貿投資有限公司、Suntech Investments Limited、Hearty Limited及致力有限公司將於股東特別大會上就7,780,645,772股股份(相當於已發行股份總數約50.67%)放棄投票。

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，概無其他股東於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益，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，以供考慮並酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易。

本公司將於二零二三年十月十二日(星期四)至二零二三年十月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。暫停辦理股份過戶登記期間內概不會辦理任何股份過戶登記手續。

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呈普通決議案，以供考慮及酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易之條文。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即二零二三年十月十七日(星期二)上午十一時三十分或之前)交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

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18至19頁；及(b)獨立財務顧問領智企業融資有限公司之函件，以就該等買賣協議及該等交易之條文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20至41頁。

我們亦謹請閣下垂注利駿行測量師有限公司(位元堂就該交易委聘的獨立估值師)有關其於二零二三年八月三十一日對該等物業進行估值的函件及估值證書，其載於位元堂日期為二零二三年九月二十九日有關該等交易的通函附錄一，其所載物業一及物業二之市值分別為43,900,000港元及35,300,000港元。

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，認為該等買賣協議及該等交易(尤其是該等賣方據此出售該等目標公司)乃按一般商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，訂立該等買賣協議及該等交易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，以批准該等買賣協議及該等交易。

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等買賣協議及該等交易的條款乃按一般商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，該等買賣協議及該等交易符合本公司及股東的整體利益。據此，董事將建議股東在股東特別大會上投票贊成有關訂立該等買賣協議及該等交易的決議案。

### 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

二零二三年九月二十九日



**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：

**須予披露及關連交易  
買賣持有該等物業權益的目標公司**

吾等謹此提述本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函(「**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，以就該等買賣協議及該等交易之條款作出考慮及向閣下提供建議。領智企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向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20至41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。

經考慮該等買賣協議及該等交易之條款，並計及載於通函第20至41頁函件中之獨立財務顧問之獨立意見以及董事會函件所載相關資料後，吾等認為，該等買賣協議及該等交易(尤其是該等賣方據此出售該等目標公司)之條款乃按一般商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，該等買賣協議及該等交易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該等買賣協議及該等交易而提呈的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
**獨立董事委員會**  
獨立非執行董事  
**王津**  
**蕭錦秋**  
**陳勇**  
謹啟

二零二三年九月二十九日

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，供載入本通函。



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

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 買賣持有該等物業權益的目標公司

#### 緒言

吾等謹此提述吾等就(i)宏安地產集團根據買賣協議I向位元堂集團出售目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款(「**交易I**」)；及(ii)宏安地產集團根據買賣協議II向位元堂集團出售目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款(「**交易II**」，連同**交易I**統稱「**該等交易**」)獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\* (「**貴公司**」或「**宏安**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」)日期為二零二三年九月二十九日向股東刊發之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，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、宏安地產及位元堂聯合刊發日期為二零二三年九月八日之公佈(「**該聯合公佈**」)。於二零二三年九月八日，(i)賣方I(宏安地產之間接全資附屬公司)與買方(位元堂之間接全資附屬公司)及(ii)賣方II(宏安地產之間接全資附屬公司)與買方分別就買賣該等目標公司訂立該等買賣協議，據此，(i)賣方I有條件同意出售而買方有條件同意購買目標I銷售股份及目標I股東貸款，目標I代價約為43,800,000港元(可予調整)；及(ii)賣方II有條件同意出售而買方有條件同意購買目標II銷售股份及目標II股東貸款，目標II代價約為35,000,000港元(可予調整)，按相應買賣協議的條款及條件進行。誠如董事會函件所載，截至最後實際可行日期，目標公司I持有物業I的100%合法和實益所有權，目標公司II持有物業II的100%合法和實益所有權。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 上市規則的涵義

買方為位元堂之附屬公司，而該等賣方為宏安地產之附屬公司。位元堂及宏安地產各自為 貴公司之附屬公司。位元堂亦於 貴公司已發行股本擁有約11.18%權益。因此，買方為 貴公司之關連人士，而該等賣方出售該等附屬公司構成 貴公司之關連交易。

由於就該等交易之最高適用百分比率合共超過5%但少於25%，故該等交易構成一項須予披露及關連交易，並因此須遵守上市規則之申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

鑑於鄧先生亦為位元堂董事，且宏安地產為 貴公司之附屬公司，(i)鄧先生、(ii)游育燕女士(執行董事及鄧先生配偶，故此為鄧先生的聯繫人)，及(iii)Stephanie女士(執行董事及鄧先生兒媳，故此為鄧先生的聯繫人)被視為於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益，並須就批准該等買賣協議及該等交易之董事會決議案放棄投票。

於該等買賣協議及該等交易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)須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。鄧先生(即位元堂主席)、位元堂及其緊密聯繫人將就該等買賣協議及該等交易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(鄧先生之配偶，故此為鄧先生之聯繫人)持有28,026,300股股份；(iii) Caister Limited、兆貿投資有限公司、Suntech Investments Limited及Hearty Limited(均為鄧先生之聯繫人)分別持有486,915,306股股份、531,000,000股股份、432,475,200股股份及1,284,273,800股股份；及(iv)致力有限公司以鄧氏家族信託持有4,989,928,827股股份。因此，鄧先生、游育燕女士、Caister Limited、兆貿投資有限公司、Suntech Investments Limited、Hearty Limited及致力有限公司將於股東特別大會上就7,780,645,772股股份(相當於已發行股份總數約50.67%)放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除董事會函件所披露者外，概無其他股東於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益，且須於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生組成)已告成立，以就該等買賣協議及該等交易(尤其是該等賣方據此出售該等目標公司)的條款及條件向獨立股東提供意見及推薦意見，並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

---

## 獨立財務顧問函件

---

司)已獲委任為獨立財務顧問，以就該等買賣協議及該等交易(尤其是該等賣方據此出售該等目標公司)的條款及條件是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於過去兩年，吾等就有關提供財務資助的關連交易獲委聘為 貴公司獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為二零二二年六月七日之通函(「**過往委聘**」)。除 貴公司就過往委聘及擔任獨立財務顧問而應向吾等支付之一般專業費用外，概無存有吾等將自 貴集團收取任何費用及／或利益之安排。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團及可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士概無任何關係或於其中擁有任何權益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等已考慮(其中包括)(i)該等買賣協議；(ii) 貴公司及宏安地產各自分別截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度之財務資料；(iii)位元堂分別截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度之財務資料；(iv)宏安地產所委聘之中誠達資產評估顧問有限公司(「**宏安地產估值師**」)就該等物業於二零二三年八月三十一日(「**估值日期**」)之市值所編製之估值報告(「**宏安地產估值報告**」)；(v)通函所載之其他相關資料；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**」)提供及陳述之所有相關資料、意見及事實。吾等已假設通函所載或提述之所有資料、意見、事實及陳述( 貴公司對此負全責)於本函件日期於所有重大方面為真實及準確及可予倚賴。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，而 貴公司已確認，於通函內提供及引述之資料中並無重大事實遭隱瞞或遺漏，致使通函所載任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已充分審閱現時可得之資料，以達致知情見解及為吾等信賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事、管理層及 貴公司代表提供之資料進行獨立核實，亦無對 貴公司或任何其附屬公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮該等買賣協議及該等交易。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



## 獨立財務顧問函件

本函件作任何其他用途。吾等之意見乃基於在最後實際可行日期之現行財務、經濟、市場及其他條件以及向吾等提供的資料達致。

### 主要考慮因素及理由

於吾等達致就該等買賣協議及該等交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 所涉及訂約方之背景資料

##### 1.1 貴集團

###### 有關 貴公司及 貴集團之資料

誠如董事會函件所載，貴集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過其擁有75.00%權益之上市附屬公司宏安地產於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過其擁有約69.19%權益之上市附屬公司位元堂從事醫藥及保健食品產品之製造及零售；及(iv)透過中國農產品(位元堂擁有約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。貴公司由鄧先生(貴公司之主席、執行董事及控股股東)(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

###### 貴集團歷史財務表現

吾等載列 貴集團截至二零二三年(「二零二三財年」)及二零二二年(「二零二二財年」)三月三十一日止年度之主要財務資料，乃摘錄自 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(「宏安年報」)。

###### 綜合損益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	經審核	經審核
	千港元	千港元
總收入	3,603,458	1,856,041
毛利	1,059,615	805,732
除稅前溢利／(虧損)	98,228	(194,299)
本年度溢利／(虧損)	98,754	(252,763)
母公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	12,784	(305,226)

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 綜合財務狀況表

	於三月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	經審核	經審核
	千港元	千港元
非流動資產	11,414,567	10,859,436
流動資產	6,972,503	9,197,011
非流動負債	4,320,977	5,005,273
流動負債	4,686,727	5,451,380
資產淨值	9,379,366	9,599,794
母公司權益持有人應佔權益	<u>5,916,307</u>	<u>5,991,811</u>

誠如上表所示，貴集團於二零二三財年的收入由二零二二財年的約1,856,000,000港元增加約94.1%至約3,603,500,000港元。誠如宏安年報所述，該增加主要由於貴集團於二零二三財年交付其擁有控股權益的物業發展項目所貢獻的銷售額增加所致。

貴集團於二零二三財年分別錄得毛利及毛利率約1,059,600,000港元及29.4%，而於二零二二財年則分別錄得約805,700,000港元及43.4%。毛利率減少乃主要由於二零二三財年銷售物業確認之收入佔比增加，而其毛利率較低所致。

於二零二三財年母公司權益持有人應佔溢利約為12,800,000港元，而於二零二二財年母公司權益持有人應佔虧損約為305,200,000港元。誠如宏安年報所述，此乃主要由於(其中包括)(i)債務投資減值虧損減少、出售債務投資變現虧損減少，及按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損減少；(ii)交付貴集團擁有的物業項目導致毛利增加；及(iii)投資物業之公平值淨虧損減少，部分被(a)合資企業交付已竣工住宅項目之應佔溢利減少；(b)新增持作出售物業及發展中物業之撇減；(c)財資業務收入減少；及(d)利率上升導致融資成本增加所抵銷。

## 獨立財務顧問函件

於二零二三年三月三十一日，貴集團錄得總資產約18,387,100,000港元，較於二零二二年三月三十一日約20,056,400,000港元減少約8.3%。另一方面，貴集團錄得總負債約9,007,700,000港元，較於二零二二年三月三十一日約10,456,700,000港元減少13.9%。因此，於二零二三年三月三十一日，貴集團資產淨值由二零二二年三月三十一日約9,599,800,000港元輕微減少至9,379,400,000港元。於二零二三財年，貴集團總體資產負債比率維持於49.4%（二零二二財年：約55.9%）的健康水平。

### 1.2 該等賣方及宏安地產集團

#### 有關該等賣方及宏安地產集團之資料

誠如董事會函件所載，各該等賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

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及資產管理之業務。宏安地產由貴公司擁有75.00%，貴公司則由鄧先生（連同其聯繫人）最終擁有約50.67%。

#### 宏安地產集團歷史財務表現

吾等載列宏安地產集團於二零二三財年及二零二二財年之主要財務資料，乃摘錄自宏安地產截至二零二三年三月三十一日止年度之年報（「宏安地產年報」）。

#### 綜合損益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	經審核	經審核
	千港元	千港元
收入	1,991,840	38,857
毛利	329,607	15,538
除稅前溢利	217,886	277,751
本年度溢利	210,854	284,912
母公司權益持有人應佔溢利	<u>211,066</u>	<u>285,079</u>

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 綜合財務狀況表

	於三月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	經審核	經審核
	千港元	千港元
非流動資產	6,109,196	4,940,337
流動資產	3,636,828	5,665,309
非流動負債	2,044,590	2,646,066
流動負債	2,418,746	2,775,704
資產淨值	5,282,688	5,183,876
母公司權益持有人應佔權益	<u>5,271,788</u>	<u>5,172,764</u>

誠如上表所示，宏安地產集團之收入由二零二二財年約38,900,000港元大幅增加至二零二三財年約1,991,800,000港元。根據宏安地產年報，於二零二三財年，物業發展業務分部確認收入約1,971,100,000港元(二零二二財年為零)，乃主要由於交付「蒼藍」項目所致。

於二零二三財年，銷售及分銷開支約為179,500,000港元，而二零二二財年則約為25,600,000港元。該大幅增加主要由於確認蒼藍的銷售佣金所致。該項目已於二零二三財年內交付。

於二零二二財年及二零二三財年，宏安地產母公司權益持有人應佔溢利分別約為285,100,000港元及約211,100,000港元。誠如宏安地產年報所述，二零二三財年溢利主要由於「蒼藍」項目竣工及應佔合營企業已確認溢利所致。

於二零二三年三月三十一日，宏安地產集團錄得總資產約9,746,000,000港元，較於二零二二年三月三十一日約10,605,600,000港元減少約8.1%。另一方面，宏安地產集團錄得總負債約4,463,300,000港元，較於二零二二年三月三十一日約5,421,800,000港元減少約17.7%。因此，於二零二三年三月三十一日，宏安地產集團資產淨值由二零二二年三月三十一日約5,183,900,000港元稍增約1.9%至約5,282,700,000港元。於二零二三財年，宏安地產集團之資產負債比率約為59.4%(二零二二年：約68.2%)，此乃經參考扣除現金及銀行結餘後之宏安地產集團銀行借貸總額以及母公司權益持有人應佔權益計算。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 1.3 買方及位元堂集團

#### 有關位元堂集團之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬位元堂之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

位元堂集團主要從事(i)主要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」品牌名稱銷售的中藥產品)；(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)透過位元堂擁有約53.37%權益之上市附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。位元堂由 貴公司擁有約69.19%，而 貴公司則由鄧先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

#### 位元堂集團歷史財務表現

吾等載列位元堂集團於二零二三財年及二零二二財年之主要財務資料，乃摘錄自位元堂截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(「位元堂年報」)。

#### 綜合損益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	經審核	經審核
	千港元	千港元
收入	1,286,428	1,391,411
毛利	611,777	570,390
除稅前(虧損)	(11,936)	(47,304)
本年度溢利/(虧損)	3,347	(87,823)
母公司權益持有人應佔(虧損)	<u>(20,515)</u>	<u>(108,912)</u>

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 綜合財務狀況表

	於三月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	經審核	經審核
	千港元	千港元
非流動資產	4,311,445	4,709,007
流動資產	2,702,370	2,888,706
非流動負債	1,668,243	1,755,788
流動負債	1,657,188	1,881,314
資產淨值	3,688,384	3,960,611
母公司權益持有人應佔權益	<u>2,349,191</u>	<u>2,515,798</u>

誠如上表所示，位元堂集團之總收入由二零二二財年約1,391,400,000減少約7.5%至二零二三財年約1,286,400,000港元，乃主要由於銷售農產品交易市場之物業銷售減少所致。

於二零二三財年，位元堂集團錄得母公司權益持有人應佔虧損約20,500,000港元，而於二零二二財年則為母公司權益持有人應佔虧損約108,900,000港元。有關虧損減少乃主要由於(i)生產及銷售藥品及保健食品產品產生的毛利增加；(ii)自有投資物業公平值虧損減少；(iii)金融資產公平值虧損減少；及(iv)出售／贖回債務投資之虧損減少，部分被二零二三財年並無訴訟判決之賠償收入所抵銷的綜合影響所致。

於二零二三年三月三十一日，位元堂集團錄得總資產約7,013,800,000港元，較於二零二二年三月三十一日約7,597,700,000港元減少約7.7%。另一方面，位元堂集團錄得總負債約3,325,400,000港元，較於二零二二年三月三十一日約3,637,100,000港元減少約8.6%。因此，於二零二三年三月三十一日，位元堂集團資產淨值由二零二二年三月三十一日約3,960,600,000港元減少約6.9%至約3,688,400,000港元。於二零二三年三月三十一日，位元堂集團之資產負債比率維持穩定約46.3%，而於二零二二年三月三十一日則約為45.3%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 1.4 該等目標公司及該等物業

#### 有關該等目標公司之資料

誠如董事會函件所載，各目標公司均為在香港註冊成立的有限公司，以持有物業為目的，除持有相關物業的直接權益外，並無其他主要資產。於最後實際可行日期及相關交易完成前，各目標公司均為宏安地產的間接全資附屬公司。

該等物業包括(i)物業I，即位於香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖；及(ii)物業II，即位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F號舖。

物業I之可供銷售面積為909平方呎（「平方呎」），其中778平方呎面積現時租予位元堂另一間附屬公司，並以「位元堂」品牌作店舖經營。餘下131平方呎現時則租予獨立於 貴公司、位元堂及宏安地產各自之第三方，且其營運與位元堂集團、 貴集團及宏安地產集團之業務無關。

物業II之可供銷售面積為470平方呎，現時租予獨立於 貴公司、位元堂及宏安地產各自之第三方。物業II以「位元堂」品牌經營專營店。

該等物業將在相關交易完成時根據相關租賃情況交付。

有關該等目標公司及該等物業之更多詳情，請參閱董事會函件。

#### 目標公司I之財務資料

下文載列目標公司I截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要，乃摘錄自董事會函件：

	截至二零二二年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收入	1,224	1,680	538
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142

## 獨立財務顧問函件

目標公司I於二零二三年七月三十一日的未經審核資產淨值約為1,492,000港元。賣方I收購物業I之成本為38,000,000港元。

### 目標公司II之財務資料

下文載列目標公司II於自二零二一年十一月三日(註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日止期間以及截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要：

	二零二一年 十一月三日 (註冊成立日期) 至二零二二年 三月三十一日 止期間 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收入	-	900	400
除稅前溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393
除稅後溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393

目標公司II於二零二三年七月三十一日的未經審核負債淨值約為1,977,000港元。賣方II收購物業II之成本為33,800,000港元。

## 2. 進行該等交易的理由及裨益

誠如董事會函件所述，物業I大部分面積及物業II全部面積均經營「位元堂」品牌分店。董事認為，位元堂集團收購該等物業符合位元堂集團之長期業務需求，並為位元堂集團進一步鞏固及擴展其在理想零售位置持續經營業務提供機會。

董事不時對 貴集團(包括宏安地產集團)的資產進行策略性檢討，以為股東帶來最大回報。董事認為，目前市場為 貴集團提供變現其於該等物業投資的良機。因此，董事相信，出售該等目標公司將可讓 貴集團將其資源重新分配至未來投資機會及尋求其他增長機會。

誠如宏安年報所載，隨著香港與中國內地和國際往返交通復常，整體經濟氣氛顯著提升，本地經濟活動正逐步恢復動力。於二零二三年上半年，香港樓市價量齊升，其中一手住宅成交量近3,400宗，較去年第四季度增加約三倍。



---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，吾等亦參考香港土地註冊處官方網站最新公佈截至二零二三年九月十三日之統計數據，於二零二三年上半年，物業登記總數(包括一手及二手物業交易)錄得約34,822宗，較二零二二年同期增加約6.1%。另外，將二零二三年上半年與二零二二年下半年的物業登記總數(錄得約26,791宗)比較時，吾等了解，增幅約30.0%。考慮到上文所述，吾等同意 貴公司對未來本地物業市場的樂觀審慎看法。

此外，根據宏安年報及宏安地產年報，吾等了解到，宏安地產近年積極實現輕資產營運模式，以有效擴大資金來源、減輕財務壓力及降低資產負債比率。透過宏安地產集團與多家發展商及企業合作， 貴集團合資發展多個物業項目，減輕自身於單一項目的資本投入，同時可加快擴充物業組合。因此， 貴公司認為，該等交易符合宏安地產的輕資產營運模式，將使宏安地產集團進一步降低資產負債比率，且預期將為 貴公司股東帶來利益。

誠如管理層進一步告知，經計及(i)根據該等交易之總代價及宏安地產最初收購該等物業之成本所計算得出，該等物業之投資回報率約9.7%，及(ii)出售該等物業所得款項淨額約38,100,000港元，其將用作宏安地產集團一般營運資金後， 貴公司認為，該等交易將可讓宏安地產集團將其資源有效且策略性地重新分配，以把握其他增長機會並開闢新的擴張途徑，最終將優化 貴公司股東之回報。

經計及(i)該等交易符合宏安地產集團之戰略計劃，並為宏安地產集團及 貴集團實現該等物業升值的良機；(ii)出售該等物業之所得款項淨額可使宏安地產集團能尋求其他增長機會，最終優化為宏安地產集團股東及 貴公司股東帶來之回報；及(iii)經管理層確認，該等交易不會對 貴集團造成不利影響後，吾等同意董事的意見，認為該等買賣協議及該等交易屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 3. 該等買賣協議

下文概述該等買賣協議之主要條款，乃摘錄自董事會函件，以供參考。有關更多詳情，請參閱董事會函件。

#### 3.1 買賣協議I

- 日期： 二零二三年九月八日
- 訂約方： (i) 賣方I(宏安地產的間接全資附屬公司)；及  
(ii) 買方(位元堂的間接全資附屬公司)
- 主題事項： 根據買賣協議I，賣方I同意出售而買方同意購買目標I銷售股份(即目標公司I的全部已發行股本)及目標公司I欠賣方I的目標I股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。  
  
目標公司I擁有物業I的100%合法和實益所有權。
- 物業I 香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖
- 目標I代價： 目標I代價(包括買賣目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款)應為43,800,000港元，買方應按以下方式支付：  
(a) 買方須於簽署買賣協議I時向賣方I(或賣方I可能指定的代名人)支付17,520,000港元，作為按金；及  
(b) 目標I代價餘額26,280,000港元須於交易I完成時由買方支付予賣方I(或賣方I可能指定的代名人)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 目標I代價基準： 目標I代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於宏安地產集團對物業I的投資成本、物業I的租金收入以及物業I於估值日期(即二零二三年八月三十一日)的市場估值43,800,000港元及43,900,000港元(分別根據物業I的宏安地產估值報告及位元堂安排進行的物業I估值計算得出)。
- 目標I代價調整： 根據買賣協議I，賣方I承諾於相關交易完成日期起計30日內，向買方交付目標公司I由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表。倘相關賬目所示的目標I有形資產淨值並非零，則以下條文適用：
- (a) 如該帳目所示的目標I有形資產淨值多於零，則買方須於收到該帳目之日起計五個營業日內，向賣方I支付相等於目標I有形資產淨值的款項；或
  - (b) 如該帳目所示的目標I有形資產淨值少於零，則賣方I須於交付該帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標I有形資產淨值的確實款項。

### 3.2 買賣協議II

- 日期： 二零二三年九月八日
- 訂約方： (i) 賣方II(宏安地產的間接全資附屬公司)；及
- (ii) 買方(位元堂的間接全資附屬公司)
- 主題事項： 根據買賣協議II，賣方II同意出售而買方同意購買目標II銷售股份(即目標公司II的全部已發行股本)及目標公司II欠賣方II的目標II股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。

---

## 獨立財務顧問函件

---

目標公司II擁有物業II的100%合法和實益所有權。

物業II： 香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F號舖

目標II代價： 目標II代價(包括買賣目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款)應為35,000,000港元，買方應按以下方式支付：

- (a) 買方須於簽署買賣協議II時向賣方II(或賣方II可能指定的代名人)支付14,000,000港元，作為按金；及
- (b) 目標II代價餘額21,000,000港元須於交易II完成時由買方支付予賣方II(或賣方II可能指定的代名人)。

代價基準： 目標II代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於宏安地產集團對物業II的投資成本、物業II的租金收入以及物業II於估值日期的市場估值35,000,000港元及35,300,000港元(分別根據物業II的宏安地產估值報告及位元堂安排進行的物業II估值計算得出)。

代價調整： 根據買賣協議II，賣方II承諾於相關交易完成日期起計30日內，向買方交付目標公司II由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表。倘相關賬目所示的目標II有形資產淨值並非零，則以下條文適用：

- (a) 如該帳目所示的目標II有形資產淨值多於零，則買方須於收到該帳目之日起計五個營業日內，向賣方II支付相等於目標II有形資產淨值的款項；或
- (b) 如該帳目所示的目標II有形資產淨值少於零，則賣方II須於於交付該帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標II有形資產淨值的確實款項。

#### 4. 代價評估

於董事會函件所獲悉，目標I代價43,800,000港元及目標II代價35,000,000港元乃訂約方參考多項因素(包括但不限於宏安地產集團對該等物業作出的投資成本、該等物業的租金收入以及宏安地產及位元堂各自就該等物業安排進行的估值中所示各該等物業的評估價值)經公平磋商後釐定。

##### 宏安地產估值報告

在考慮目標I代價及目標II代價各自是否公平及合理時，吾等已取得並審閱宏安地產估值報告，該報告顯示物業I及物業II於估值日期的評估價值分別為43,800,000港元及35,000,000港元。

吾等已就宏安地產估值報告進行上市規則第13.80條註釋1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段所規定的工作，其中包括(i)評估宏安地產估值師於香港進行類似該等物業之物業估值經驗；(ii)獲取宏安地產估值師於其他物業估值之往績記錄資料；(iii)查詢宏安地產估值師與 貴集團及該等買賣協議其他訂約方的現時及過往關係；(iv)審閱宏安地產估值師就評估宏安地產估值報告(尤其是其工作範圍)的委聘條款；及(v)與宏安地產估值師討論宏安地產估值報告所採用的基準、方法及假設。

##### (i) 宏安地產估值師

吾等已取得並審閱宏安地產估值師的資格及與編製宏安地產估值報告有關的往績記錄。吾等注意到宏安地產估值師就類似交易擔任多間香港上市公眾公司之估值師。此外，吾等了解到，劉詩詠女士(即宏安地產估值師及宏安地產估值報告的簽署人)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)，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發之可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。因此，吾等認為宏安地產估值師及劉詩詠女士均具資格、經驗及能力就該等物業進行估值。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦已向宏安地產估值師詢問其獨立性，並獲知宏安地產估值師乃 貴公司、買方、該等賣方、 貴集團、宏安地產集團及位元堂集團以及彼等各自之關連人士之獨立第三方。宏安地產估值師向吾等確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他人士之間有任何關係或利益，而該等關係或利益將合理被視為影響其獨立性以擔任宏安地產獨立估值師。除就估值該等物業進行委聘而應付予 貴公司之一般專業費用外，宏安地產估值師確認不存在向 貴公司及其聯繫人收取任何費用或利益的安排。鑑於上文所述，吾等認為，宏安地產估值師就該等物業估值而言乃獨立於 貴公司及該等買賣協議的相關訂約方。

此外，吾等已取得並審閱宏安地產估值師與宏安地產之間所訂立的委聘函。吾等注意到，工作範圍適合宏安地產估值師提出所需的意見，工作範圍並無限制，可能對宏安地產估值報告中宏安地產估值師的保證程度產生不利影響。

### (ii) 估值基準

誠如宏安地產估值報告所載，宏安地產估值師已遵守聯交所刊發之證券上市規則第5章所載之全部規定及香港測量師學會刊發之《香港測量師學會評估標準(二零二零年版)》。誠如宏安地產估值師進一步確認，彼等並無發現任何重大因素導致吾等對用於達致該等物業估值的主要基準及假設是否屬公平合理產生質疑。根據吾等與宏安地產估值師的討論及對宏安地產估值報告的審閱，吾等了解到宏安地產估值師已對該等物業的建築物及結構外部及(如可能)內部進行視察，並作出相關查詢及尋求估值該等物業之目的。吾等已與宏安地產估值師審閱及討論達致該等物業評估價值時所採用的基準及假設。考慮到各該等物業的性質以及估值乃根據上述規定進行，吾等認為宏安地產估值師釐定該等物業評估價值所採用的基準及假設乃屬適當。

### (iii) 估值方法

誠如宏安地產估值報告所披露及經宏安地產估值師確認，宏安地產估值師根據現有合約租金收入(用於交叉核對)，採用市場法及租金資本化法對該等物業進行估值。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據吾等與宏安地產估值師的討論，通常就已竣工物業採用市場法及租金資本化法進行估值。吾等明白，鑑於香港物業市場可資比較樓宇／物業的資料大多為公開資料，宏安地產估值師認為採納市場法乃最合適，因為其可提供更客觀的結果。實際上，市場法乃普遍認為就大部分物業形式進行估值時最廣為接納之估值方法。鑑於香港物業市場活躍及廣為宣傳，且已有足夠可供分析之可資比較樓宇／物業樣本，吾等認為該等可資比較樓宇／物業為估值該等物業提供良好及客觀基準。因此，吾等同意宏安地產估值師的意見，認為市場法適合於估值該等物業。

誠如宏安地產估值師進一步了解，由於該等物業於估值日期受現有租約約束，彼等亦參考基於現有合約租金收入的租金資本化方法進行交叉核對。

該等物業主要包括零售單位，物業I及物業II的可供銷售面積分別為909平方呎及470平方呎。

由於宏安地產估值師已採用市場法，故吾等取得宏安地產估值師所識別的零售單位之可資比較交易摘要清單（「**摘要清單**」），其主要依據下列標準：(i)該等物業由零售單位組成；(ii)該等物業與相關物業位於同一位置；(iii)該等物業的可供銷售樓面面積與相關物業相若（即少於1,500平方呎）；(iv)交易緊接於估值日期前12個月內完成；及(v)相關買賣協議已在土地註冊處登記。吾等注意到，宏安地產估值師根據上述標準就物業I篩選了4項可資比較交易（「**物業I可資比較交易**」）及就物業II篩選了7項可資比較交易（「**物業II可資比較交易**」），連同物業I可資比較交易統稱為「**該等可資比較交易**」。經宏安地產估值師確認，該等可資比較交易指根據其所深知及所得資料而列出相關可資比較交易的詳盡清單。鑑於上文所述，宏安地產估值師認為篩選標準公平合理，吾等同意宏安地產估值師的意見。

## 獨立財務顧問函件

下文載列該等可資比較交易(摘錄自摘要清單)：

### A. 物業I可資比較交易清單

編號	位置	物業類型	交易日期	單位價格 (概約) (千港元平方呎)	經調整單位價格 (概約) (千港元平方呎) (附註)
1	美孚新村—第二期地下72號舖	商業單位	二零二三年三月十四日	75.3	46.4
2	美孚新村—第二期地下48B號舖	商業單位	二零二三年三月十三日	56.7	49.1
3	美孚新村—第二期地下47B2號舖	商業單位	二零二三年四月二十八日	39.3	49.3
4	美孚新村—第二期地下49A2號舖	商業單位	二零二三年五月十五日	50.0	47.7
				平均	48.2
<b>物業I的公平值(909平方呎)</b>					<b>43,800,000港元</b>

附註：誠如宏安地產估值師所告知，有關時間、位置、臨街面積及規模的調整因素已納入物業I的估值。以上的調整範圍分別如下：(i)時間為+0.42%至+1.65%；(ii)位置為-30%至+30%；及(iii)臨街面積及規模為-5%至-10%。

### B. 物業II可資比較交易清單

編號	位置	物業類型	交易日期	單位價格 (概約) (千港元平方呎)	經調整單位價格 (概約) (千港元平方呎) (附註)
1	康樂廣場—地下2號舖	商業單位	二零二三年三月二十三日	88.4	89.8
2	富來花園—地下18號舖	商業單位	二零二三年三月二十九日	45.1	61.6
3	富來花園—地下17號舖	商業單位	二零二三年四月三日	39.2	53.1
4	宏發大廈—地下1號舖	商業單位	二零二二年十一月八日	59.3	73.4
5	富盛大廈—地下95至100號舖	商業單位	二零二三年四月九日	40.6	51.0
6	嘉城大廈—地下G03及G011號舖	商業單位	二零二三年五月三十一日	120.6	109.1
7	金龍樓—地下20D號舖	商業單位	二零二二年九月二十八日	65.8	80.4
				平均	74.1
<b>物業II的公平值(470平方呎)</b>					<b>35,000,000港元</b>

附註：誠如宏安地產估值師所告知，有關時間、位置、臨街面積及規模的調整因素已納入物業II的估值。以上的調整範圍分別如下：(i)時間為0.28%至+1.65%；及(ii)位置為-10%至+35%。物業II的估值中並無就臨街面積及規模進行調整。

誠如上文所述，吾等注意到該等可資比較交易位於鄰近相關物業的地區。吾等獲宏安地產估值師進一步告知，已於宏安地產估值師認為適當的時候就該等可資比較交易作出適當調整，當中已計及規模、佈局、可及性、位置、時間等方面的差異。吾等已就



---

## 獨立財務顧問函件

---

宏安地產估值報告中所作出的調整諮詢宏安地產估值師，並獲告知，倘標的物業優於可資比較物業，則會向上調整，反之亦然。有關背後調整的理由，吾等獲悉其乃針對以下各項而作出：(i)該等可資比較交易的相關物業時間(儘管相關可資比較交易的交易日期接近估值日期)，以反映基於香港差餉物業估價署公佈的租金和價格指數的各別市場價格變動；(ii)該等可資比較交易的相關物業位置，以反映其在當地的人流密度、零售店舖對顧客的顯著性、可見性及曝光度；及(iii)基於臨街面積及規模的店舖臨街面積對店舖面積的比率。誠如宏安地產估價師進一步告知，店舖臨街面積(尤其對地面或街道零售店而言)為至關重要的層面，原因為其可作為陳列區，在視覺上吸引人們注意業務及其產品。一般而言，零售店的店舖臨街面積對規模的比率越高，則價值越高。吾等與宏安地產估值師進行討論，並獲告知相關調整主要根據其經驗而釐定，符合市場慣例。

誠如摘要清單所示，物業I可資比較交易的可供銷售面積介乎約140平方呎至約798平方呎，而物業II可資比較交易的可供銷售面積介乎約57平方呎至約1,404平方呎。物業I可資比較交易的經調整單位價格介乎每平方呎約46,414港元至每平方呎約49,337港元，平均為每平方呎約48,151港元，而物業II可資比較交易的經調整單位價格介乎每平方呎約50,985港元至每平方呎約109,062港元，平均為每平方呎約74,056港元。

相關物業估值所採用的單位價格在各相關可資比較交易的經調整單位價格範圍內。物業I所採用的單位價格為每平方呎48,200港元，物業II則為每平方呎74,056港元，均以可供銷售面積計算。吾等了解到，宏安地產估值師透過將各該等物業的經分析單位價格乘以各自可供銷售面積釐定各該等物業的市值。因此，於估值日期，物業I及物業II各自的評估價值分別為43,800,000港元及35,000,000港元。

### (iv) 估值假設

根據宏安地產估值報告，該等物業之評估價值已根據市場法計算得出，其中假設業主以現況於市場出售該等物業，且並無憑藉任何可影響該等物業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。對具相似規模、特徵及位置的可資比較物業進行分析，並審慎權衡各物業的優劣，以便對資本價值進行公平比較。

---

## 獨立財務顧問函件

---

有關估值基準及假設的進一步詳情載於通函「附錄一—該等物業之估值報告」所載之宏安地產估值報告。

### (v) 結論

考慮到(i)該等目標公司除其於相關物業之權益外並無其他主要資產，因此該等目標公司之估值主要根據該等物業之評估價值釐定；(ii)宏安地產估值師於宏安地產估值報告中所採用的市場法為物業估值常用方法；及(iii)宏安地產估值師採用的估值基準、調整及假設為慣常基準及假設，且屬公平合理，吾等認為該等物業之估值乃以公平合理基準釐定，因此，目標I代價及目標II代價乃參考宏安地產估值報告並按一般商業條款釐定，對獨立股東而言屬公平合理。

### 代價調整

誠如董事會函件所示，根據相關買賣協議，相關賣方承諾於相關交易完成日期起計30日內，向買方交付相關目標公司由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表。倘該等相關賬目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值並非零，則以下條文適用：(a)如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值多於零，則買方須於收到該等相關帳目之日起計五個營業日內，向相關賣方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的款項；或(b)如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值少於零，則相關賣方須於交付該等相關帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的確實款項(統稱「**完成調整**」)。

鑑於上文所述，吾等認為參考相關目標公司由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表而作出之完成調整應反映該等目標公司資產淨值的變動(不包括相關物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項)。因此，吾等認為完成調整屬公平合理。

### 吾等之意見

考慮到(i)根據該等交易之總代價及宏安地產最初收購該等物業成本計算之該等物業投資回報率約9.7%；(ii)該等交易之所得款項淨額使宏安地產集團能夠尋求其他增長機會，最終將優化宏安地產股東及 貴公司股東的回報；及(iii)上文所述宏安地產估值報

---

## 獨立財務顧問函件

---

告及完成調整的公平性及合理性，吾等認為該等買賣協議(包括目標I代價及目標II代價)屬公平合理。

### 5. 該等交易對 貴公司的財務影響

誠如董事會函件所載，就 貴集團而言，該等交易之估計相關費用約為1,900,000港元。此外，考慮到該等交易之代價及該等目標公司各自於二零二三年七月三十一日之未經審核資產淨值或負債，估計於完成該等交易後， 貴集團的資產總值將減少約41,500,000港元， 貴集團的負債總額將減少約39,600,000港元， 貴集團母公司權益持有人應佔權益將減少約1,100,000港元，而宏安集團的非控股權益將減少約800,000港元。除上文所披露者外，預期該等交易將不會對 貴集團造成其他重大財務影響。實際財務影響將由 貴公司核數師審核。

### 推薦意見

基於上文所述，吾等認為該等買賣協議及該等交易(特別是該等賣方據此出售該等目標公司)之條款乃按一般商業條款及於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，對 貴公司及股東而言屬公平合理，因此訂立該等買賣協議及該等交易符合 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及吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該等買賣協議及該等交易。

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  
常務董事  
蘇景璋  
謹啟

二零二三年九月二十九日

蘇景璋先生為證券及期貨條例項下的負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有逾10年經驗。

下文載列自獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司接獲就其對該等物業於二零二三年八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：位於香港兩項物業之估值**

吾等遵照Wang On Properties Limited(宏安地產有限公司)(「貴公司」)對 貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)持有的若干物業(「該等物業」)進行估值，吾等確認，吾等已視察該等物業，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就該等物業於二零二三年八月三十一日(「估值日期」)的市值提供意見。

**估值基準**

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

**業權**

吾等已在土地註冊處進行該等物業的業權查冊。然而，吾等並未核實該等物業的所有權或查證是否存在任何修訂條文而未有在交予吾等的副本上出現。所有文件均僅作參考用途。

**估值方法**

對該等物業進行估值時，吾等已採用市場法，並假設參考市場上所識別的類似物業的可資比較銷售交易以現有狀況出售各項物業。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。

由於該等物業於估值日期受現有租約規限，吾等亦採用租金資本化法對其進行估值，其中物業的市值指定期利息價值及復歸利息價值的總和。定期利息乃透過將現有租約的剩餘租期內的物業合約租金收入資本化而計算得出，而復歸利息則指按交吉基準(由上述市場法釐定)的物業市值貼現至現值，而貼現期限與現有租約的剩餘租期匹配。

**假設**

吾等的估值假設貴集團以現況於市場出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業的價值。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

**限制條件**

吾等的報告並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有該等物業所產生的任何開支或稅項。吾等假設該等物業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，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

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

該等物業最近於二零二三年九月七日由下述簽署人視察。彼已視察該等物業之樓宇及構築物之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。然而，吾等無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實該等物業之以下事宜：

- 該等物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該等物業的現有用途；
- 該等物業的佔用情況；
- 該等物業提供的設施；及
- 該等物業是否附有任何封閉令及收樓令。

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

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

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。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，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

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

該等物業的所有市值均以港元計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

九龍九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場  
32樓3201室

**Wang On Properties Limited (宏安地產有限公司)**

董事會 台照

代表

**中誠達資產評值顧問有限公司**

董事

**劉詩詠**

*MHKIS AAPI RPS(GP)*

謹啟

二零二三年九月二十九日

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。

## 估值概要

物業	於二零二三年 八月三十一日 現況下之市值 港元
<b>貴集團持作投資的物業權益</b>	
1. 香港 九龍 美孚新村 荔灣道10-16號 萬事達廣場1-11、15-17號 地下N77號舖	43,800,000
2. 香港 新界 元朗 同樂街2號 金寶樓 地下F號舖	35,000,000
<b>總計：</b>	<b>78,800,000</b>



## 估值證書

## 貴集團持作投資的物業權益

物業1號	描述及年期	估用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下之市值 港元
香港 九龍 美孚新村 荔灣道10-16號 萬事達廣場1-11、15-17 號 地下N77號舖  新九龍內地段第5086號 之份數860份之1份	<p data-bbox="477 517 890 619">該物業包括一個位於地下的商舖，位於三層商業裙樓內，裙樓外為六棟17層住宅樓宇。該開發項目於一九七六年竣工。</p> <p data-bbox="477 651 890 917">該物業屬於早期發展的私人屋苑之一美孚新村，擁有多座中層住宅樓宇及住宅樓下商業／停車場裙樓形式的零售設施。屋苑毗鄰荔枝角公園（第一期至第三期）、荔枝角公園體育館、荔枝角公園游泳池及美孚政府綜合大樓等充足的康體及休閒公共設施。該地區公共交通十分便利。美孚巴士總站及荃灣線及屯馬線的港鐵（美孚）站均位於屋苑範圍內。</p> <p data-bbox="477 949 890 1002">該物業之可銷售面積為909平方呎。商舖臨街面積約為18呎，通向內部走廊。</p> <p data-bbox="477 1034 890 1136">該物業乃根據第UB9081項換地條件持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，租期法定延長至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="477 1168 890 1208">該物業之目前季度政府地租為7,470港元。</p>	<p data-bbox="927 517 1134 944">該物業目前受限於兩份現有租約。該物業A部分可銷售面積為778平方呎，租期自二零二一年六月三日至二零二四年六月二日為期三年，每月租金為115,000港元。該物業B部分可銷售面積為131平方呎，租期自二零二三年七月十六日至二零二六年七月十五日為期三年，每月租金為30,000港元。</p> <p data-bbox="927 976 1134 1076">所有提及的每月租金金額均不包括管理費、差餉及政府地租。</p>	43,800,000

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為誠衛有限公司，於二零二一年五月十一日以註冊摘要編號21060301320035登記。
2. 該物業須以恒生銀行有限公司為受益人進行按揭，於二零二一年八月二日以註冊摘要編號21081902530179登記。
3. 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條就有關標的發展項目的公用部分於二零一七年八月三十一日發出以註冊摘要編號21032501770094登記之第「UMB/50D151/1601-506/0001」號通知。
4. 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條就有關標的發展項目的公用部分於二零一七年八月三十一日發出以註冊摘要編號21032501770109登記之第「UMB/50D151/1601-506/0001」號通知。
5. 該物業於荔枝角分區計劃大綱核准圖編號S/K16/16劃為「住宅(甲類)」地區。

## 估值證書

## 貴集團持作投資的物業權益

物業2號	描述及年期	估用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下之市值 港元
香港 新界 元朗 同樂街2號 金寶樓 地下F號舖  丈量約份第120約地段 第3825號餘段之份數41 份之1份	<p>該物業包括一棟六層住宅大廈地下店舖單位，其地下與一樓分別指定為商業用途及辦公室用途。該標的物業於一九七三年落成。</p> <p>該物業屬於早期開發的住宅區，由各種不同年代的中層住宅樓宇或住宅樓以及若干高層住宅樓或純商業發展項目混合而成。大部分開發項目的最低樓層專門用作商業用途。區內設有元朗政府合署、籃球場、兒童遊樂場、網球場、足球場及健康中心等公共設施。該區公共交通便利。屯馬線港鐵(元朗)站位於標的大廈東側約1.6公里處。巴士總站及公共小巴總站均位於標的大廈步行範圍內。</p> <p>該物業可出售面積為470平方呎。商舖臨街面積約為10.5呎，通向壽富街。</p> <p>該物業乃按政府新批第YL1069號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年，租賃期限經法定延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業之目前季度政府地租為3,915港元。</p>	<p>該物業目前受限於現有租約，自二零二二年五月一日至二零二五年四月三十日為期三年，每月租金為100,000港元，不包括管理費、差餉及政府地租。租戶可選擇續租三年。</p>	35,000,000

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為利晴有限公司，於二零二二年三月一日以註冊摘要編號22031101810470登記。
2. 該物業須以大華銀行股份有限公司為受益人進行按揭及租金轉讓，於二零二二年五月三日以註冊摘要編號22051302420151登記及於二零二二年五月三日以註冊摘要編號22051302420168登記。
3. 裁判官根據消防安全(建築物)條例(第572章)第6(1)條就標的建築物之公用區域於二零二三年三月十日發出以註冊摘要編號23061500440115、23061500440128、23061500440218及23061500440221登記之消防安全令。
4. 該物業於元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/26劃為「住宅(甲類)」地區。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願就本通函所載資料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	所持股份數目、身份及權益性質					總計	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註a) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
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	50.67
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	50.67

附註：

- (a) 該等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股股份由兆貿投資有限公司(為由鄧先生全資擁有之Caister Limited直接全資擁有易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)之直接全資附屬公司忠譽國際有限公司(「忠譽」)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69.19%，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	相聯法團已發行股本總數之概約百分比 %(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)	69.19
	宏安地產	受控制公司權益	11,400,000,000 (附註d)	75.00

附註：

- (a) 該等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股中國農產品股份由Onger Investments Limited(「Onger Investments」)持有及5,312,395,685股股份由Goal Success Investments Limited(「Goal Success」)持有。於最後實際可行日期，Onger Investments由忠譽(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。根據WOE、忠譽及鄧先生於二零二三年九月六日

訂立之買賣協議，忠譽有條件同意出售而Woe有條件同意收購Onger Investments全部已發行股本。因此，鄧先生繼續於Onger Investments持有的該等中國農產品股份中擁有權益。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69.19%，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約50.67%。

- (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**

除本附錄二披露者外，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	32.50
Alpadis Trust (HK) Limited (附註b及c)	受控法團權益 - 受託人	4,989,928,827	32.50
ESSEIVA, Alain (附註d)	受控法團權益	4,989,928,827	32.50
HEER, Dominik Philipp (附註d)	受控法團權益	4,989,928,827	32.50
HEER, Krinya (附註d)	家族權益	4,989,928,827	32.50
TEO, Wei Lee (附註d)	家族權益	4,989,928,827	32.50
位元堂 (附註e)	受控法團權益	1,716,749,000	11.18

附註：

- (a) 有關鄧先生及游女士的權益詳情，請參閱本附錄二「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 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%。
- (d) 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。該等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) 位元堂為本公司間接非全資上市附屬公司。鄧先生為位元堂之主席兼執行董事。
- (f) 該等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兒媳，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

除(i)本公司日期為二零二三年九月六日之公佈所披露本集團以現金代價200,000,000港元向忠譽(由鄧先生間接全資擁有)收購中國農產品約20.17%已發行股本，及(ii)本公司一間全資附屬公司訂立日期為二零二三年七月三十一日之租賃協議(內容有關向鄧先生全資擁有的一間公司租賃一輛汽車，為期五年，每季度租金為40,000港元)外，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二零二三年三月三十一日(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

於最後實際可行日期，自二零二三年三月三十一日(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並無出現重大不利變動。

## 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	可從事證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家(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二零二三年三月三十一日(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或意見或報告及引述其名稱的本通函，且迄今並無撤回同意書。

**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分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異，概以英文版本為準。

**9. 展示文件**

該等買賣協議的副本由本通函日期起直至二零二三年十月十九日(股東特別大會日期)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」) 謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十一時三十分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、確認及追認買賣協議I(定義見本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函，本通告構成其中一部分(「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) 批准、確認及追認訂立買賣協議I(定義見通函)，並謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出董事全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令買賣協議I(定義見通函)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、確認及追認買賣協議II(定義見通函)(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) 批准、確認及追認訂立買賣協議II(定義見通函)，並謹此授權任何一名董事作出董事全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令買賣協議II(定義見通函)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，二零二三年九月二十九日

註冊辦事處：

Clarendon 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. 本公司將於二零二三年十月十二日(星期四)至二零二三年十月十九日(星期四)(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，最遲須於二零二三年十月十一日(星期三)下午四時三十分前，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，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。

\* 僅供識別