

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\*證券全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之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)

**主要交易**  
**收購商場**  
**及**  
**股東特別大會通告**

本公司謹訂於二零一三年一月十一日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓舉行股東特別大會(定義見本通函)，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下是否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請在可行情況下盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示，將代表委任表格填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。閣下填妥及交回代表委任表格後，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，代表委任表格將視作撤回論。

# 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 – 該物業之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據投標所述向賣方收購該物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「本公司」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方就收購事項之已支付或應支付之總代價508,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及其共同控制實體
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十二月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

\* 僅供識別

## 釋 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
「該物業」	指	於土地註冊處登記為荃灣市地段第303號餘段的土地以及其上之所有附屬建築及樓宇(現稱為「海濱花園」)(「發展項目」)，其中第430,000份相等不分割部分或份數之19,520整份，連同持有、使用、佔用及享用：第一，現稱為「海濱廣場」發展項目的獨立商業樓宇的商業單位；第二，「海濱廣場」發展項目的第二層地庫的第1號停車位；及第三，「海濱廣場」發展項目的所有停車位(不包括第1號停車位及第二層地庫)之獨有權利及特權
「買方」	指	華域投資有限公司，一間於香港註冊成立之物業投資有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	將於二零一三年一月十一日(星期五)上午十時正於香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓召開及舉行之本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份之持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

## 釋 義

「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第32章)賦予之涵義
「投標」	指	按賣方之指令透過私人投標(於二零一二年十一月十五日中午十二時正結束)出售該物業
「賣方」	指	荃灣地產有限公司及Riviera Entertainment Limited之統稱
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)，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)
「%」	指	百分比

\* 僅供識別



**WANG ON GROUP LIMITED**  
**(宏安集團有限公司)\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

執行董事：

鄧清河先生，太平紳士(主席)

游育燕女士(副主席)

陳振康先生(董事總經理)

獨立非執行董事：

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士

王津先生，BBS，MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J

蕭錦秋先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道9號

位元堂藥業大廈5樓

敬啟者：

**主要交易**  
**收購商場**  
**及**  
**股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零一二年十一月二十日之公佈，內容有關收購事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項之主要交易之詳情以及就考慮及酌情批准(其中包括)有關收購事項及其項下擬進行交易之決議案而將召開及舉行之股東特別大會之通告。

\* 僅供識別

## 董事會函件

### 收購事項

#### 接納日期

二零一二年十一月二十日

#### 訂約方

賣方： 荃灣地產有限公司及Riviera Entertainment Limited。據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，(i)賣方主要從事物業持有；及(ii)賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士及與彼等概無關連之第三方。

買方： 華域投資有限公司，一間於香港註冊成立的物業投資有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司。

投標之主要條款載列如下：

#### 與該物業有關之資料

該物業為一幢擁有兩層地庫的九層高商場，大廈名稱為「海濱廣場」，位於香港荃灣。海濱廣場的現有總建築面積及可出租面積分別為242,689平方呎及168,463平方呎，附帶政府租期至二零四七年六月三十日為止。該物業現時作商業用途。根據買方獲提供的資料，該物業的部份單位已租出，租期介乎一個月至三年不等，而最長之租約於二零一五年十月三十一日屆滿。海濱廣場的零售舖位的月租約為1,000,000港元，而停車場的月租約為130,000港元。該物業連同按現有租金及租期之租約出售，惟就該物業內於標書中描述為空置的部分，將於收購事項完成時按「現狀」交吉。

## 董事會函件

### 代價及付款

代價為508,000,000港元，將由買方根據下列安排支付或應予支付：

- (i) 20,000,000港元之款項已於投標時支付，作為首期按金(「**首期按金**」)以清付部分代價；
- (ii) 於二零一二年十二月六日已再支付按金30,800,000港元，連同首期按金，相等於代價之10%(「**第二期按金**」)；
- (iii) 於二零一三年二月一日或之前再全數支付部分款項50,800,000港元，相等於代價之10%，作為代價之部分款項；及
- (iv) 代價餘額406,400,000港元將於二零一三年七月二日或之前全數支付。

本集團將部分以內部資源及部分以本集團可取得之借款支付收購事項所需之款項。

有關代價乃買方於投標時作出之最終出價，有關價格乃經計及相關因素(包括租金回報、可資比較物業之市值及該物業之地點)後釐定。經考慮位處相若位置之同類物業之現行市價，董事認為有關代價屬公平合理。

### 收購事項之條件

收購事項須待股東於股東特別大會上通過決議案批准收購事項及其項下擬進行之任何其他交易後方告完成。

買方須竭盡全力促使上述條件於合理可行之情況下盡快達成，且無論如何須於接納日期起兩個月內(即於二零一三年一月十九日或之前)達成，否則，(i)就收購事項訂立之任何協議將自有關日期起變為無效及不再具有進一步效力；且(ii)賣方所收取之首期按金、第二期按金及其他款項應不計任何賠償利息及成本悉數退還予買方，且任何一方均不得向另一方提出索償，惟就任何先前之違約行為所提出者除外。

### 完成

收購事項須於二零一三年七月二日前完成。



## 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事於香港進行物業投資及發展，以及於香港及中國管理及分租中國街市，且亦透過其於位元堂之投資涉足醫藥業務。

董事會認為，收購事項有助於加強及擴大本集團之物業投資組合，並為本集團帶來額外穩定之租金收入。該物業亦會進一步進行翻新，預期可擴闊其市場前景，從而提高日後之租金價值，繼而提升該物業日後之升值潛力。於最後實際可行日期，概無翻新該物業之具體計劃，因此，現時並無有關該物業之建設、翻新或改善工程之詳情。董事認為，收購事項符合本集團及股東之整體利益，且其條款乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理。

## 一般事項

由於就上市規則第14.07條而言，適用百分比比率超過25%但不足100%，故根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司一項主要交易，故須遵守上市規則之申報、公佈及獲取股東批准之規定。

股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過(其中包括)有關收購事項及其項下擬進行之交易之普通決議案。由於並無股東於收購事項中擁有重大權益，因此概無股東須就收購事項及其項下擬進行之交易於股東特別大會上放棄投票。

## 對本集團之財務影響

於收購事項完成後，本集團之非流動資產將因投資物業增加而增長。假設收購事項部分以現金及銀行結餘以及部分以長期銀行貸款融資，則流動資產將減少而非流動負債將增加。收購事項將不會對本集團的資產淨值構成影響。有關收購事項對本集團之資產及負債之估計影響之詳情載於本通函附錄三。

由於收購事項(倘進行收購事項)於二零一三年七月二日或之前完成，估計收購事項將為本集團貢獻全年租金收入約13,000,000港元。董事認為，該物業所得租金收入將逐步增加，原因是現時租金遠低於市值，而本集團有意於現有租約到期時將租金調回至市值水平。

## 董事會函件

### 股東特別大會

就考慮及酌情批准(其中包括)有關收購事項及其項下擬進行交易之決議案而將召開之股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

根據上市規則第13.39(4)及13.39(5)條及公司細則，於股東特別大會提呈之決議案將以書面點票方式表決，而本公司將於股東特別大會後刊發書面點票結果公佈。

無論閣下是否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請在可行情況下盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示，將代表委任表格填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。閣下填妥及交回代表委任表格後，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，代表委任表格將視作撤回論。

### 推薦建議

基於上述理由，董事認為收購事項之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成為批准收購事項提呈之決議案。

### 其他資料

閣下另請垂注本通函附錄所載之其他資料。

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  
鄧清河  
謹啟

二零一二年十二月二十四日

\* 僅供識別

## 1. 財務資料

本集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零一零年(第32至123頁)、二零一一年(第34至110頁)及二零一二年(第44至130頁)三月三十一日止年度之年報內以及本公司截至二零一二年九月三十日止六個月(第16至38頁)之中期報告內披露，各份年報及中期報告刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.wangon.com>)。本公司核數師概無就本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止財政年度之財務報表發出任何保留意見。

## 2. 本集團之債務

於二零一二年十月三十一日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行貸款約990,900,000港元，其中合共約957,800,000港元之銀行貸款乃以本集團投資物業及因此而產生之若干租金收入、發展中物業及持作出售物業作抵押。於二零一二年十月三十一日，已予抵押以取得本集團銀行貸款之本集團之投資物業、發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為約649,200,000港元、1,316,500,000港元及341,300,000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，於二零一二年十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、任何其他有期貸款、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

經計及本集團可動用之財務資源(包括本集團之內部產生資金及可動用之銀行融資)，董事經作出合理審慎查詢後認為本集團具備充裕營運資金應付於無不可預測之情況下，自本通函刊發日期起計至少未來十二個月之現時所需。

## 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一二年三月三十一日(即本集團最近已刊發經審核綜合財務報表編製完成當日)以來之財務或營運狀況出現任何重大不利變動。

## 5. 本集團之財務及營運前景

自二零一二年三月三十一日(即本集團最近已刊發經審核綜合財務報表編製完成當日)起,本集團之主要業務並無發生任何變動。

由於部分歐洲國家主權債務危機持續,且全國反對縮減政府開支及削減普通公眾的退休福利,二零一二年全球經濟仍不明朗並充滿挑戰。部分受惠於現行極低按揭利率、中國投資客的強勁需求、通脹不斷增長及相對較低的失業率,香港住宅物業市況整體蓬勃。因香港近期出台新政,對公司及非永久居民買家置業徵收15%買家印花稅,且將額外印花稅(於二零一零年十一月開徵)之適用期由2年延長至3年並將適用稅率由10%上調至20%,對上述正面因素造成不利影響。

受美聯儲第三輪量化寬鬆政策影響,大量熱錢湧入香港。香港金融管理局已介入並對有多於一項按揭物業之借貸人收緊授出新房貸款之要求。上述所有措施勢必將於短期內使一手及二手住宅物業市場之交易活動放緩。鑑於香港政府有望於短期及中期內增加土地供應,物業市場將更趨穩健。

本集團繼續領軍香港中式街市的管理。憑藉豐富的管理經驗及全面的店舖營運商數據庫,本集團將力爭提升其市場份額,並通過不斷優化其店舖營運商組合以及向其管理的中式街市引入新元素改善經商環境。

## 1. 有關該物業之未經審核財務資料

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，就具有可識別收入來源或資產估值之任何可產生收入資產(不包括一項業務或一間公司)之收購事項而言，有關過往三個財政年度(或倘賣方持有該物業之期間較短，則少於三個財政年度)可識別淨收入來源之損益表須載入通函。儘管本公司多次提出要求，惟本公司僅獲給予有關該物業截至二零一二年六月三十日止三個年度之有限財務資料，而(i)未獲提供上述財務資料之詳細分類、(ii)本公司並未獲准取得賣方之相關賬冊及記錄；及(iii)並無獲提供有關該物業之任何租賃協議副本。由於賣方所擁有之其他財務資料乃屬保密性質且與收購事項無關，故彼等認為，讓本公司獲得其賬冊及記錄屬不宜或不合適。由於賣方為私人公司，其財務資料不能以公開方式獲取。

因此，本公司已申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守該上市規則之規定，此項規定要求本公司於本通函內載入該物業過往三個財政年度之損益表，並由核數師或申報會計師申報本通函之資料乃摘錄自相關賬冊及記錄，而有關資料現已由披露下列資料取而代之。

1. 本公司於投標文件中獲提供一份有關海濱廣場零售單位(不包括停車位)之載列現存租約名單(「租賃名單」)，本公司已聘用其法律顧問於收購事項之盡職調查過程中對租賃名單所列該物業45份現存租賃協議(「現有租賃協議」)進行審查並編製租賃報告(「租賃報告」)。根據租賃報告，該物業建築面積約91,420平方呎之部分已租予多名個人租戶。根據下文(a)至(f)項披露之租約詳情，所有現有租賃協議之月租總額約為996,000港元(不包括任何營業額租金，如有)及估計自此產生的總年租金收入約為11,952,000港元(假設所有現有租賃協議有效且於十二個月期間內仍然生效)。

由於上述總租金收入資料之估計乃僅根據(可能未有載列截至二零一二年六月三十日止三個年度內已屆滿之租賃協議)之現有租賃協議作出，因此，其未必能真實反映該物業截至二零一二年六月三十日止三個年度之總租金收入。

根據租賃報告，租約之詳情載列如下：

- a. 約65,693平方呎已租予多名租戶，租期於介乎二零一二年十二月三十一日至二零一五年十月三十一日期間屆滿，月租合共484,780元，不包括一切支銷。
  - b. 約2,599平方呎已租予一名租戶，租期於二零一四年九月三十日屆滿，月租合共25,000元，不包括一切支銷另加產品銷售額超過800,000港元的部分6%營業額租金。
  - c. 約3,031平方呎已租予多名租戶，租期於介乎二零一三年三月二日至二零一五年六月四日期間屆滿，月租合共12,076元，包括空調費、管理費及差餉。
  - d. 約19,147平方呎已租予多名租戶，租期於介乎二零一四年二月二十八日至二零一五年六月五日期間屆滿，月租合共310,941元(不包括一切支銷)或總銷售額之4%至9%(以較高者為準)。
  - e. 約950平方呎已按月租每月4,750元租出，不包括空調費但包括管理費及差餉。租期自二零一一年一月一日起計，並由其中一方向另一方發出一個月之事先書面通知而釐定。
  - f. 廣告橫額位、攤檔位、流動宣傳站及燈箱之月租合共為158,300港元，租期於介乎二零一三年三月十九日至二零一五年六月四日期間屆滿。
2. 根據現有租賃協議，該物業(包括海濱廣場零售空間但不包括停車位)從現有租賃協議中所得及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止三個年度各年應佔的總租金收入分別載列如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
總租金收入	<u>239,000</u>	<u>1,004,000</u>	<u>4,410,000</u>

估計年度總租金收入11,952,000港元(如上文第1段披露)遠遠超過截至二零一二年六月三十日止三個年度各年僅從現有租賃協議中取得之總租金收入(如上文第2段披露)，原因是：

- (i) 現有租賃協議僅為於投標時間尚為有效及生效並經本公司之法律顧問檢查之現存續租賃；其未必形成該物業透過該租賃協議獲取截至二零一二年六月三十日止三個年度之總租金收入之一套完整租賃協議；及
- (ii) 約70%之已出租之建築面積之租期僅於二零一二年生效及開始(不會提供於投標時間前到期之該等租賃協議(即倘租賃協議之年期由二零零九年六月一日至二零一一年五月三十一日，由於其於投標日期前到期，故賣方將不會提供有關協議。因此，有關承租戶於租期屆滿期間產生之總租金資料將不會反映於上文之估計中)。

由於上述總租金收入資料僅按照現有租賃協議(可能不包括於截至二零一二年六月三十日止三個年度屆滿的租賃協議)進行估計，故可能並未真實反映該物業於截至二零一二年六月三十日止三個年度之總租金收入。

3. 賣方已提供該物業(包括海濱廣場所有零售空間及車位)截至二零一二年六月三十日止三個年度之總租金收入如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	港元	港元	港元
總租金收入	<u>10,153,000</u>	<u>11,877,000</u>	<u>13,434,000</u>

此外，根據賣方代理提供之資料，停車位所帶來之每月零售收入總額為130,000港元。本公司無法確認賣方提供之相關財務資料是否可以真實反映該物業於截至二零一二年六月三十日止三個年度之表現，原因為儘管本公司多次要求，但賣方始終未能提供相關財務資料之詳盡分析。然而，由於賣方在得知本公司將於本通函披露相關資料後已提供相關財務資料，且所披露之數據接近估計年度總租金收益(披露於上文第1段)，故董事認為，應向股東披露該資料以使彼等能對該物業作出中肯之評價。



4. 根據租賃報告，業主應就若干單位支付管理費、差餉、租金以及水電費。該等開支因租戶之消費而有所不同，因此，並無載列於現有租賃協議。由於賣方未能提供詳細之財務資料，故不能編製及向股東提供與該物業有關之開支概要。然而，本公司管理層估計，假設該物業於截至二零一二年六月三十日止三個年度之出租率與現有出租率相同，皆約為50%，則與該物業有關之年度直接經營開支總額約為3,460,000港元，其中水電費開支約1,220,000港元，管理費用開支約2,240,000港元。每年差餉及租金約1,200,000港元乃根據摘錄自差餉物業估價署之資料得出，其並非直接經營開支之一部份。由於管理層僅憑其於經營具備類似建築面積及出租率之物業之經驗對上述年度直接經營開支總額資料進行估計，故可能並未真實反映於截至二零一二年六月三十日止三個年度該物業之直接經營開支。

董事委聘本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料履行協定程序之應聘工作」就編製有關上文第II-1至II-2頁第1及2段所載之本公司管理層編製之估計總租金收入資料及上文第II-3頁第3段所載之由賣方提供截至二零一二年六月三十日止三個年度該物業總租金收入資料履行下列程序。

安永會計師事務所履行之程序：

- (i) 從本公司管理層取得與上文第II-1至II-2頁第1及2段所載之估計總租金收入資料有關之計劃概要，並核對數字準確度；
- (ii) 就(1)所有現有租賃協議之月租總額及上文第II-1頁第1段所載估計年度總租金收入及(2)上文第II-2頁第2段所載截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止三個年度各年之根據現有租賃協議收取之總租金收入之金額與上述程序(i)之計劃概要作出比較；
- (iii) 於上述程序(i)計劃概要隨機抽樣的25個樣本及就租戶名稱、已出租建築面積、租賃期及每月租金（統稱「詳情」）與由本公司管理層提供（如適用）之租賃名單、租賃報告及該物業圖則作出比較；及



- (iv) 就上文第II-3頁第3段所載由賣方提供截至二零一二年六月三十日止三個年度該物業的總租金收入金額與由賣方提供的財務資料作出比較。

安永會計師事務所核對得知：

- a. 就程序(i)而言，安永會計師事務所得知本公司管理層編製之計劃概要所列之數字準確；
- b. 就程序(ii)而言，安永會計師事務所得知(1)所有現有租賃協議之月租總額及上文第II-1頁第1段所載估計年度總租金收入及(2)上文第II-2頁第2段所載截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止三個年度各年之根據現有租賃協議收取之總租金收入與本公司管理層編製及提供之計劃概要所載一致；
- c. 就程序(iii)而言，安永會計師事務所得知本公司管理層編製之計劃概要中隨機抽樣的25個樣本詳情與本公司管理層提供(如適用)之租賃名單、租賃報告及該物業圖則所載一致；及
- d. 就程序(iv)而言，安永會計師事務所得知上文第II-3頁第3段所載截至二零一二年六月三十日止三個年度之該物業總租金收入資料之金額與由賣方提供的財務資料一致。

由於上述程序將不會構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證委聘準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所不會對上文第II-1至II-2頁第1及2段所載之本公司管理層編製之估計總租金收入資料及上文第II-3頁第3段所載之由賣方提供的該物業總租金收入資料作出保證。

倘若安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證委聘準則履行額外程序或對本公司管理層編製之估計總租金收入資料及由賣方提供的該物業總租金資料履行核證工作，則可能發現其他事宜須向本公司報告。

## 2. 該物業之估值

由於董事未能從賣方獲得任何估值報告，故本通函並無披露該物業截至二零一二年六月三十日止三個年度之估值。

## 緒言

本集團之未經審核備考財務資料乃僅供說明用途而編製，而因其假設性質使然，未必能夠真實反映本集團於任何未來日期的財務狀況。

以下為本集團之未經審核備考財務資料，以說明收購事項對本集團之未經審核備考資產負債表可能造成的影響，猶如收購事項已於二零一二年九月三十日完成。本集團於二零一二年九月三十日之未經審核備考資產負債表乃根據本集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團有關截至二零一二年九月三十日止期間而刊發之二零一二年中期報告)並經對收購事項作出有關備考調整後而編製。

## 於收購事項後之本集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考資產負債表  
二零一二年九月三十日

	本集團 (未經審核) 千港元 附註(1)	收購事項之 備考調整 千港元		於 收購事項後 之本集團 (未經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	6,445			6,445
投資物業	846,677	530,650	(2), (3)	1,377,327
發展中物業	1,308,432			1,308,432
商譽	1,376			1,376
於聯營公司之投資	371,896			371,896
應收貸款及利息	746,962			746,962
已付按金	13,316			13,316
遞延稅項資產	506			506
	<hr/>			<hr/>
總非流動資產	3,295,610			3,826,260

	本集團 (未經審核) 千港元 附註(1)	收購事項之 備考調整 千港元		於 收購事項後 之本集團 (未經審核) 千港元
			附註	
<b>流動資產</b>				
待出售物業	342,414			342,414
應收賬款	2,759			2,759
應收貸款及利息	400			400
預付款項、按金及其他				
應收款項	152,584			152,584
按公平值經損益表入賬之				
金融資產	52,524			52,524
可收回稅項	2,660			2,660
現金及現金等同項目	537,458	(276,650)	(4)	260,808
<b>總流動資產</b>	<u>1,090,799</u>			<u>814,149</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	14,793			14,793
其他應付款項及應計費用	26,810			26,810
已收按金及預收款項	270,339			270,339
計息銀行貸款	205,519			205,519
繁重合約撥備	770			770
應付稅項	27,448			27,448
<b>總流動負債</b>	<u>545,679</u>			<u>545,679</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>545,120</u>			<u>268,470</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,840,730</u>			<u>4,094,730</u>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行貸款	796,671	254,000	(4)	1,050,671
繁重合約撥備	2,304			2,304
遞延稅項負債	10,188			10,188
<b>總非流動負債</b>	<u>809,163</u>			<u>1,063,163</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>3,031,567</u></u>			<u><u>3,031,567</u></u>

	本集團 (未經審核) 千港元 附註(1)	收購事項之 備考調整 千港元	於 收購事項後 之本集團 (未經審核) 千港元
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	65,249		65,249
儲備	2,965,851		2,965,851
非控制權益	3,031,100 467		3,031,100 467
權益總額	3,031,567		3,031,567

附註：

- (1) 本集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合資產負債表乃摘錄自本集團有關截至二零一二年九月三十日止期間而刊發的二零一二年中期報告。
- (2) 調整指該物業之收購成本508,000,000港元以及就收購事項應付之估計相關成本約22,650,000港元(包括印花稅約21,590,000港元、法律及專業費用約810,000港元及其他費用約250,000港元)，猶如收購事項已於二零一二年九月三十日完成。
- (3) 根據本集團之會計政策，持作賺取租金收入之物業在本集團之財務報表中以投資物業入賬。
- (4) 本集團有意部分以收購事項所需資金內部資源及部分以銀行借貸撥付。於編製未經審核備考資產負債表時，董事假設本集團將透過內部資源結清50%的代價及所有直接開支(約277,000,000港元)並透過抵押銀行貸款結清50%的代價(約254,000,000港元)。現假設抵押銀行貸款將分類為非流動負債。因此，於完成日期上述融資之任何分攤金額可能與上文呈列之金額不同。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於二零一二年九月三十日後之任何交易業績或訂立的其他交易。

## 未經審核備考財務資料之函件

以下為申報會計師安永會計師事務所為載入本通函而就本集團之未經審核備考財務資料而編製的函件全文。



香港中環  
添美道一號  
中信大廈二十二樓

敬啟者：

吾等謹報告有關Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「貴公司」)、其附屬公司及共同控制實體(下文統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，該等資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途，以供提供資料說明建議收購商場對所呈列之財務資料可能造成之影響，以供載入日期為二零一二年十二月二十四日刊發的通告(「通函」)附錄三。編製未經審核備考財務資料的基準載於本通告附錄三。

**董事及申報會計師各自的責任**

董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是按上市規則第4.29(7)條所規定，就未經審核備考財務資料發表意見並僅向閣下呈報吾等的意見。吾等對過往用作編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發表的任何報告，除於相關刊發日期對報告收件人負責外，概不承擔任何責任。

\* 僅供識別

### 意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第300號投資通函所載備考財務資料會計師報告進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件比較，考慮支持各項調整的相關憑證及與董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審計委聘準則所作出的審核或審閱。因此，吾等對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

吾等計劃及執行工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，使吾等有足夠憑證合理保證未經審核備考財務資料乃由董事按所列基準妥善編製，該等基準與貴集團的會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，未經審核備考財務資料不能提供任何保證或反映任何事件將於日後發生，亦未必能反映貴集團於二零一二年九月三十日或任何未來日期的財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所列基準妥善編製；
- (b) 此等基準與貴集團會計政策相一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，調整乃屬恰當。

此致

Wang On Group Limited

(宏安集團有限公司)\*

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一二年十二月二十四日

\* 僅供識別

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司為載入本通函而就本集團將購入之該物業權益於二零一二年十月三十一日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。

**Asset Appraisal Limited****中誠達資產評估顧問有限公司**

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No.145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港的物業權益估值

吾等遵照Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「貴公司」) 的指示，對貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於香港收購的物業權益(「該物業」)進行估值，吾等謹此確認已對該物業進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一二年十月三十一日(「估值日期」)之估值之意見。

### 估值基準

吾等對該物業的估值代表市場價值。市場價值之定義，就我們所下定義而言，指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強逼情況下於估值日期進行交易而交換之估計金額。」

### 業權

吾等已在合適的土地註冊處對該物業進行查冊。然而，吾等並未核實該物業的擁有權及核實有否任何修訂是並無記錄於吾等所獲提供之副本。所有文件僅用作參考。

根據土地註冊處之記錄，該物業之登記擁有人為貴公司之獨立第三方荃灣地產有限公司及Riviera Entertainment Limited。

\* 僅供識別

## 估值方法

吾等以比較法對該物業進行估值，而比較乃按可比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以按資本值作公平對比。

## 假設

吾等之估值乃假設 貴集團於市場現況出售該物業而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何其他足以影響該物業的價值之任何類似安排。

由於該物業由業主以長期政府租約的方式持有，吾等假設業主於有關政府租約之整個未屆滿租期內有權自由而不受阻礙地使用該物業。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

## 限制條件

吾等之報告並無就物業任何押記、按揭或欠款或任何於出售時應付之任何開支或稅款而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司就有關年期、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而向吾等提供之意見。

吾等並無進行詳細地盤丈量以核實該物業之面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式地盤圖則所載之面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

廖浩智先生已於二零一二年十一月二十三日對該等物業進行視察。廖浩智先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築物及構築物的設施。



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，獲提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的第5章以及香港測量師學會所頒佈自二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的所有規定。

隨函附上吾等之估值證書。

此致

**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

二零一二年十二月二十四日

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)，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，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

\* 僅供識別

## 估值證書

## 貴集團將予購入之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 十月三十一日 現況下的市值 港元
新界荃灣怡樂街1-9及2-12號及怡康街1-7及2-12號海濱花園海濱廣場商業單位及第一及第二層地庫停車位。 (附註1)	該名為「海濱廣場」之物業位於怡樂街西面與新界荃灣永順街之交界處，為一幢九層高商場連兩層地庫，於一九九零年落成。  該物業總建築面積約242,689平方呎(22,546.57平方米)。	於估值日期，該物業建築面積約91,420平方呎之部分已租予多名租戶，租期於二零一二年十二月三十一日至二零一五年十月三十一日期間屆滿，月租合共約996,847元(詳情請參閱下文附註5)。	510,000,000
荃灣市地段第303號餘段之第430,000份相等不分割部分之19,520整份	該物業根據新批租約第TW6577號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年，其後根據法定規例續期至二零四七年六月三十日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。	該商場之出租率約為54%。  誠如賣方之代理人告知，停車場產生每月租金收入合共134,044港元。  該物業餘下部分為空置。	

## 附註：

1. 該物業指於土地註冊處登記為荃灣市地段第303號餘段的土地以及其上之所有附屬建築根據標及件所載資料樓宇(現稱為「海濱花園」)(「發展項目」)，其中第430,000份相等不分割部分之19,520整份，連同持有、使用、估用及享用：第一，現稱為「海濱廣場」發展項目的獨立商業樓宇的商業單位；第二，「海濱廣場」發展項目的第二層地庫的第1號停車位；及第三，「海濱廣場」發展項目的所有停車位(不包括第二層地庫第1號停車位)之獨有權利及特權。
2. 海濱廣場的停車位(不包括第二層地庫第1號停車位)及商業單位之現登記業主為荃灣地產有限公司。(備註：荃灣市地段第303號之新批地第6577號)
3. 第二層地庫第1號停車位之現登記業主為Riviera Entertainment Limited，見日期為一九九三年九月二十九日之註冊摘要編號TW924124。
4. 該物業受限於下列登記產權負擔：
  - i. 公契，見一九八八年八月三十日註冊摘要編號TW530360；
  - ii. 管理協議，見一九八八年八月三十日註冊摘要編號TW530362；
  - iii. 估用許可證NT108/90號，見一九九零年八月二十四日註冊摘要編號TW691377；
  - iv. 完工書，見一九九三年五月四日註冊摘要編號TW887572；
  - v. 大廈分契，見日期為一九九三年九月二十九日之註冊摘要編號TW924125；

- vi. 短期豁免書，見日期為二零零零年二月二十三日之註冊摘要編號TW1334395(備註：地下、一樓、二樓及三樓部分)(備註：海濱廣場商業單位)；
- vii. 短期豁免書，見日期為二零零零年八月二日之註冊摘要編號TW1364571(備註：五樓部分)(備註：海濱廣場商業單位)；及
- viii. 短期豁免書，見日期為二零零二年一月三十日之註冊摘要編號TW1449831(備註：四樓第404、405及406號鋪位)(備註：海濱廣場商業單位)。
5. 該物業受限於新批租約第13553號，而該租約訂明(其中包括)以下條件：  
「(17)就該等條件而言，該地段或其任何部份或於其上興建或將予興建之任何樓宇或其任何部份不得作除非工業用途(倉庫及酒店除外)外之任何用途。」
6. 根據日期為一九九零年八月二十四日之入伙紙編號NT108/90，入伙紙所載之批准用途如下：  
「一幢九層(建於兩層地庫上)商業中心包括：  
第二層地庫： 停車位、裝/卸貨區、儲存室、機房及非住宅用途之附屬地方。  
第一層地庫： 停車位、機房、男士/女士更衣室及非住宅用途之附屬地方。  
地下： 正門大堂、影院大堂、交通交匯處及非住宅用途之附屬地方。  
第一層： 商舖及非住宅用途之附屬地方。  
第二層： 商舖、影院、儲存室及非住宅用途之附屬地方。  
第三層： 商舖、溜冰場、放映室、儲存室、雜物間及非住宅用途之附屬地方。  
第四及第五層： 商舖及非住宅用途之附屬地方。  
第六層： 商舖、餐廳、儲存室及非住宅用途之附屬地方。  
第七層： 餐廳、商舖及非住宅用途之附屬地方。  
第八層： 餐廳、備菜室、座位區及非住宅用途之附屬地方。  
頂層： 非住宅用途之儲存室/工場。」
7. 根據租賃報告所載資料，該物業部分(建築面積約91,420平方呎)已租予多名個別租戶。租賃詳情載列如下：
- i. 約65,693平方呎已租予多名租戶，租期於介乎二零一二年十二月三十一日至二零一五年十月三十一日期間屆滿，月租合共484,780元，不包括一切支銷。
- ii. 約2,599平方呎已租予一名租戶，租期於二零一四年九月三十日屆滿，月租合共25,000元，不包括一切支銷另加產品銷售超出800,000港元的部份的6%營業額租金。
- iii. 約3,031平方呎已租予多名租戶，租期於介乎二零一三年三月二日至二零一五年六月四日期間屆滿，月租合共12,076元，包括空調費、管理費及差餉。
- iv. 約19,147平方呎已租予多名租戶，租期於介乎二零一四年二月二十八日至二零一五年六月五日期間屆滿，月租合共310,941元(不包括一切支銷)或總銷售額之4%至9%(以較高者為準)。
- v. 約950平方呎已按月租每月4,750元租出，不包括空調費但包括管理費及地租。租期自二零一一年一月一日開始，並由其中一方向另一方發出一個月之事先書面通知而釐定。
- vi. 廣告橫額位、攤檔位、流動宣傳站及燈箱之月租合共約158,300港元，租期於介乎二零一三年三月十九日至二零一五年六月四日屆滿。
8. 根據日期為二零一二年二月二十四日之荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/29號，該物業位於被劃作一幅「商業區(1)」的區域內。

## 1. 責任聲明

本通函(據此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

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員及／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、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定之登記冊內之權益或淡倉；或(c)須根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

#### (i) 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
	個人權益	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g)
						%
鄧清河	9,342,113	9,342,100 (附註a)	34,172,220 (附註b)	1,663,309,609 (附註c)	1,716,166,042	26.30
游育燕	9,342,100	43,514,333 (附註d)		1,663,309,609 (附註e)	1,716,166,042	26.30

## (ii) 於相關股份之好倉

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使 購股權數目	行使期 (附註f)	相關 股份數目	相關 股份總數	佔本公司
							全部已 發行股本之 概約百分比 (附註g) %
陳振康	2.1.2008	2.4082	90,146	2.1.2009至 1.1.2013	90,146		
	8.1.2009	0.3893	180,295	8.1.2010至 7.1.2019	180,295	270,441	0.01

附註：

- (a) 鄧先生被視為擁有其配偶游女士擁有權益之該等股份之權益。
- (b) 鄧先生被視為擁有由其全資實益擁有之公司Caister Limited擁有權益之該等股份之權益。
- (c) 鄧先生因作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創辦人而被視為擁有該等股份之權益。
- (d) 游女士被視為擁有其配偶鄧先生擁有權益之該等股份之權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視為擁有該等股份之權益。
- (f) 該等股份為陳振康先生於二零零九年一月二日起至二零一九年一月七日止期內行使購股權後可能須發行之股份，有關股份數目及行使價可根據本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃予以調整：

上述由陳振康先生所實益持有購股權之行使期已於下列期間歸屬：

自授出日期起計第一週年	歸屬30%
自授出日期起計第二週年	進一步歸屬30%
自授出日期起計第三週年	歸屬餘下40%

- (g) 該百分比指股份數目佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本6,524,935,021股股份之百分比。

- (b) 於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部作出披露之權益或淡倉之人士

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下附帶權利在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有該股本之任何購股權：

股份之好倉

股東名稱	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4) %
致力有限公司 (附註1)	實益擁有人	1,663,309,609	25.49
Fiducia Suisse SA (附註1)	受控制法團 之權益	1,663,309,609	25.49
David Henry Christopher Hill (附註2)	受控制法團 之權益	1,663,309,609	25.49
Rebecca Ann Hill (附註3)	家族權益	1,663,309,609	25.49

附註：

- (1) 致力有限公司由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託之受託人身份全資擁有，因此，Fiducia Suisse SA被視為擁有致力有限公司所持有該等股份之權益。
- (2) Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，因此，David Henry Christopher Hill先生被視為擁有Fiducia Suisse SA擁有權益之該等股份之權益。
- (3) Rebecca Ann Hill女士被視為擁有其配偶David Henry Christopher Hill先生擁有權益之該等股份之權益。
- (4) 該百分比指股份數目佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本6,524,935,021股股份之百分比。

### 3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 本集團任何成員公司概無訂立董事於其中擁有重大權益而對本集團業務整體而言屬於重大且於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於自二零一二年三月三十一日(即本公司最近已刊發經審核綜合財務報表編製完成當日)由本集團任何成員公司收購或出售或向其租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 董事於競爭業務之權益

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聯繫人被視為於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內到期或可由本公司在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅本集團任何成員公司之重大訴訟、申索或仲裁。

### 7. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一二年三月三十一日起(即本集團最近已刊發經審核綜合財務報表編製完成當日)本集團之財務或營運狀況有任何重大不利變動。



## 8. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已簽訂以下並非於日常業務中簽訂之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 標書；
- (b) 本公司間接全資附屬公司Rich Time Strategy Limited (「**Rich Time**」) (作為賣方及認購方)、位元堂(作為發行人)與金利豐證券有限公司(「**金利豐**」)訂立日期為二零一二年十一月三十日之先舊後新配售及認購協議，據此(i)Rich Time已同意透過金利豐配售250,000,000股現有位元堂股份予不少於六名承配人，該等承配人及其最終實益擁有人將不會是位元堂及其關連人士之關連人士，配售價為每股位元堂股份0.125港元；及(ii)Rich Time已有條件同意以認購價每股位元堂股份0.125港元認購250,000,000股位元堂新股份，詳情載於本公司及位元堂日期為二零一二年十一月三十日之聯合公佈內；
- (c) 本公司之間接全資附屬公司Ever Task Limited(作為買方)與位元堂之間接全資附屬公司Gain Better Investments Limited(作為賣方)於二零一二年十一月二十二日訂立買賣協議，內容有關收購PNG資源控股有限公司(「**PNG**」)之1,150,000,000股股份(即PNG約14.95%之股權)，代價為110,400,000港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零一二年十一月二十二日之聯合公佈內；
- (d) 本公司之全資附屬公司威富利有限公司(作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)於二零一二年七月二十日訂立臨時買賣協議，內容有關出售位於香港新界沙田美田路16號及村南道15及35號富嘉花園地下23號舖之物業，總代價為50,300,000港元；
- (e) 本公司之全資附屬公司True Noble Limited(「**True Noble**」)(作為貸方)與中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」)(作為借方)於二零一二年七月十六日訂立日期為二零一二年七月十六日之貸款協議(經日期為二零一二年七月三十一日之補充協議修訂)，內容有關授予中國農產品總額不超過670,000,000港元之貸款融資，年利率為10%，連同中國農產品及其附屬公司向True Noble提供的擔保文件，有關詳情載於本公司日期為二零一二年七月十六日及二零一二年七月三十一日之公佈以及本公司日期為二零一二年八月三日之通函；



- (f) 位元堂(作為特許授權人)與本公司之全資附屬公司宏安管理有限公司(作為特許承授人)於二零一二年六月三十日訂立特許協議，內容有關分租香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈地庫、地下、1樓及5樓若干部分，每月租金154,000港元，租期由二零一二年七月一日起為期三年；
- (g) 本公司之全資附屬公司合暉投資有限公司(作為賣方)與萬麗佳有限公司(作為買方)於二零一二年六月十四日訂立臨時買賣協議，內容有關出售位於香港新界元朗青山公路170號地下(丈量約份第120約地段第3705號A分段)之物業，總代價為82,800,000港元；
- (h) 本公司之間接全資附屬公司Ready Leader Limited(「**Ready Leader**」)(作為貸方)與程瑜(作為借方)於二零一一年六月十六日訂立貸款協議及股份押記之補充協議，據此，Ready Leader同意延長日期為二零一零年四月三十日之貸款協議項下10,000,000港元之貸款融資之償還日期至二零一一年九月三十日；
- (i) Ready Leader(作為貸方)與梁芸(作為借方)於二零一一年六月十六日訂立貸款協議及股份押記之補充協議，據此，Ready Leader同意延長日期為二零一零年四月三十日之貸款協議項下10,000,000港元之貸款融資之償還日期至二零一一年九月三十日；
- (j) 本公司間接全資附屬公司Fully Finance Limited(「**Fully Finance**」)(作為貸方)與PNG(作為借方)於二零一一年六月七日訂立貸款協議，內容有關授予PNG最高為135,000,000港元之有抵押貸款融資，年利率為8%，有關詳情載於本公司日期為二零一一年六月九日之公佈；
- (k) 本公司間接全資附屬公司WEH Investments Limited(作為賣方)與安記海味有限公司(作為買方)於二零一一年三月二十五日訂立臨時買賣協議，內容有關出售位於香港新界荃灣荃灣街市街39-43A號荃豐大廈地下C鋪之物業，總代價為53,800,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一一年三月二十八日之公佈；

- (l) Fully Finance (作為貸方) 與 PNG (作為借方) 於二零一一年三月十一日訂立貸款協議，內容有關授予 PNG 金額不超過 35,000,000 港元之無抵押貸款融資，年利率為 8%，有關詳情載於本公司日期為二零一一年三月十一日之公佈；
- (m) Fully Finance 與 PNG 於二零一一年三月十一日訂立三項補充協議，內容有關延長日期分別為二零零八年十一月二十一日 (由日期為二零一一年一月十四日之補充協議作出修訂)、二零零九年六月十六日及二零零九年十一月四日之各貸款協議之各自償還日期及修訂 PNG 根據各項貸款協議應付之利率，有關詳情載於本公司日期為二零一一年三月十一日之公佈；
- (n) True Noble 與中國農產品於二零一一年三月二十八日訂立貸款協議，內容有關授予中國農產品總額不超過 200,000,000 港元之無抵押貸款融資，年利率為 8%，貸款期將於二零一二年九月三十日屆滿，有關詳情分別載於本公司日期為二零一一年三月二十八日及二零一一年四月十八日之公佈及通函內；
- (o) True Noble 與中國農產品於二零一一年三月十日訂立貸款協議，內容有關授予中國農產品總額不超過 30,000,000 港元之無抵押貸款融資，年利率為 6%，貸款期將於二零一二年九月十三日屆滿；及
- (p) Fully Finance 與 PNG 於二零一一年一月十四日訂立補充協議，內容有關將償還日期由二零一一年一月二十八日延長至二零一一年三月十五日，有關詳情載於本公司日期為二零一一年一月十四日之公佈。

## 9. 專家及同意書

以下為於本通函載有意見之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

中誠達資產評估顧問有限公司及安永會計師事務所各自己就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及內容載入其函件或意見或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，中誠達資產評估顧問有限公司及安永會計師事務所各自概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有權利(不論可強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，中誠達資產評估顧問有限公司及安永會計師事務所並無於本集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有直接或間接權益。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。
- (b) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許公司秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之文本由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)之任何營業日之一般營業時間，於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓之本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 本通函附錄三所載由核數師就備考資產負債表編製之報告；
- (d) 本通函附錄四所載由中誠達資產評估顧問有限公司就該物業編製之估值報告；

- (e) 本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (g) 一份本公司遵照上市規則第14章規定於二零一二年八月三日刊發之股東通函；及
- (h) 本通函。

# 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)

茲通告 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」) 謹訂於二零一三年一月十一日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有無修訂)：

### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 批准華域投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)按「現況」基準(且交吉空置部分及交付訂有現有租約之已租出部份(但包括其任何替代或代替者))以總代價508,000,000港元收購主要包括位於香港荃灣之海濱廣場(「該物業」)，詳情載於本公司日期為二零一二年十二月二十四之通函內；及
- (b) 本公司董事謹此獲授權行使本公司一切權力以及進行及簽訂彼等認為就收購該物業屬必須、適合或適宜的一切行動及文件(包括加蓋本公司印章)。」

承董事會命

WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)\*

公司秘書

麥婉明

香港，二零一二年十二月二十四日

\* 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

總辦事處及主要營業地點：

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或(倘該股東持有超過一股股份)以上之受委代表出席，並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (2) 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經證明之該等授權書或授權文件副本，須在可行情況下盡快(惟於任何情況下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)送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (3) 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，屆時代表委任表格將被視為經已撤銷論。
- (4) 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可在股東特別大會(不論親身或委派代表)就該等股份投票，猶如其為唯一有權表決者，惟若超過一位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份排名首位之持有人方有權就該等股份投票，其他聯名持有人均不得投票。
- (5) 在股東特別大會上提呈之決議案均將由本公司股東以書面點票方式表決。