

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，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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任何聲明，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依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
有關
出售一間持有位於九龍油塘項目之
附屬公司50%股權
及
可能提供的財務資助

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 該物業之估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「該協議」	指	賣方、宏安地產、買方與旭輝控股就出售事項訂立日期為二零一七年六月七日之買賣協議
「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
「旭輝控股」	指	旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：884)，為該協議項下買方之擔保人
「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，股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「完成」	指	根據該協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，即664,485,000港元(可予調整)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售待售股份及轉讓股東貸款

* 僅供識別

釋 義

「易易壹」	指	易易壹金融集團有限公司，於開曼群島註冊成立及後於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：221)
「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
「該聯合公佈」	指	本公司與宏安地產聯合刊發日期為二零一七年六月七日之公佈，內容有關(其中包括)出售事項
「最後實際可行日期」	指	二零一七年七月二十一日，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
「流動資產淨值」	指	目標集團之流動資產總額(為免生疑，不包括該物業之價值)減去流動負債總額，並經參考目標集團之未經審核綜合管理賬目後釐定，其中包括自二零一六年四月一日至完成日期營業結束時之損益及其他全面收益表，以及於完成日期營業結束時之財務狀況表
「期權協議」	指	賣方與買方於二零一七年四月十三日訂立有關認沽期權之期權協議
「可能提供的財務資助」	指	宏安地產集團可能根據本通函所述之條款，就該項目向目標集團提供最多合共不超過1,182,000,000港元之任何財務資助

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
「該項目」	指	位於該物業之住宅及／或商業重建項目
「項目公司」	指	同明有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其直接持有該物業，並有權進行該項目，且為目標公司之直接全資附屬公司
「該物業」	指	即(a)於香港土地註冊處註冊為油塘內地段23號的整塊地皮或地塊連同其上的宅院、建築物及樓宇(如有)，名為香港九龍四山街13號；及(b)於香港土地註冊處註冊為油塘內地段24號的整塊地皮或地塊連同其上的宅院、建築物及樓宇(如有)，名為香港九龍四山街15號，土地面積約為3,816.4平方米及估計總樓面面積為約25,264平方米(新土地將名為油塘內地段41號)
「買方」或「旭祺」	指	旭祺有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為該協議之買方
「認沽期權」	指	買方向賣方授出之期權，據此，賣方有權(但無責任)要求買方收購待售股份及股東貸款
「待售股份」	指	目標公司一股已發行普通股，相當於目標公司全部已發行股本之50%，於完成前由賣方合法實益持有
「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
「股東協議」	指	賣方、宏安地產、買方及旭輝控股於二零一七年六月七日訂立有關目標公司之股東協議
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方的貸款之50% (有關貸款於該協議日期及完成時之本金額為255,578,535港元)，為免息股東貸款及須按要求償還，且須受該協議條款及條件規限，並已由賣方於完成時轉讓予買方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「目標公司」	指	Wonder Sign Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前由賣方直接全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「賣方」或「迅盛」	指	迅盛有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司及宏安地產之間接全資附屬公司，為該協議項下之賣方
「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)
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司

* 僅供識別

釋 義

「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司，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：1243)，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
「%」	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，SBS，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

總辦事處及香港之

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：

主要交易

有關

出售一間持有位於九龍油塘項目之

附屬公司50%股權

及

可能提供的財務資助

緒言

茲提述該聯合公佈，內容有關出售事項。

本通函旨在根據上市規則規定向閣下提供(其中包括)有關出售事項之詳情。

* 僅供識別

董事會函件

該協議

日期

二零一七年六月七日

訂約方

- (i) 迅盛(作為賣方)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產(為本公司擁有75%權益之上市附屬公司)之間接全資附屬公司，其主要從事投資控股；
- (ii) 宏安地產(作為賣方擔保人)為本公司擁有75%權益之上市附屬公司；
- (iii) 旭祺(作為買方)為一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為旭輝控股之間接全資附屬公司，主要從事投資控股；及
- (iv) 旭輝控股(作為買方擔保人)為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：884)，並為旭祺之間接母公司。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方、旭輝控股及彼等各自最終實益擁有人各為獨立於本公司及其各自之關連人士且與彼等概無關連之第三方；及(ii)旭輝控股及其附屬公司主要從事於中國之物業開發及物業投資業務。本公司、宏安地產、買方及旭輝控股各自並無訂立需與出售事項或可能提供的財務資助彙合計算之任何先前交易。

已出售之資產

根據該協議，買方同意收購而賣方同意出售待售股份(相當於最後實際可行日期目標公司之全部已發行股本之50%)並轉讓股東貸款之利益(於該協議日期，金額為255,578,535港元)。

董事會函件

代價及付款

購買待售股份及股東貸款之代價將為664,485,000港元(可按下文予以調整)，買方已按下列方式向賣方支付：

- (a) 按金金額40,000,000港元已根據期權協議支付，並用作代價之部份付款；及
- (b) 624,485,000港元(即代價餘額)已於完成時支付。

代價應加上相當於流動資產淨值(倘為正數)一半之金額或扣除相當於流動資產淨值(倘為負數)一半之金額之絕對值，以作出調整。由於目標集團之非流動資產僅為該物業，而該非流動資產並不需要調整，訂約方同意僅按照流動資產淨值對代價作出調整。根據本集團(包括宏安地產集團)過往就訂立類似交易之經驗，有關調整將不重大，且一般於5%至10%之範圍內。於最後實際可行日期，代價向上調整49,200,000港元，屬預期10%的調整範圍之內。

代價乃買方與賣方經公平磋商並參考(其中包括)該物業之市價及項目公司就該項目重建(於該物業之住宅及商業建設、該項目之發展潛力、該物業之現時狀況及該項目未支付之承擔)須支付之土地補價金額後釐定。代價之淨結餘(即經扣除股東貸款再加上經調整金額49,200,000港元之代價)乃折讓約8.8%後得出，當中有關折讓乃經參考分擔風險、為該項目未支付的承擔提供資金以及可即時收取的出售事項所得款項淨額以便宏安地產集團能投資於其他潛在物業發展項目而釐定。

完成

上市規則所規定有關出售事項及可能提供的財務資助之股東批准已於二零一七年六月七日取得，因此緊隨二零一七年六月七日簽訂該協議後，完成即告落實。於完成後，目標公司由賣方及買方分別擁有50%權益。於最後實際可行日期，賣方計劃保留於目標公司之餘下股份。

董事會函件

有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其唯一業務為持有項目公司之全部已發行股本，而項目公司為該物業(即香港九龍四山街13及15號土地)之註冊擁有人。項目公司已於二零一零年九月收購該物業。項目公司可將該物業發展為住宅及商業物業，土地面積為約3,816.4平方米，而估計總樓面面積為約25,264平方米，惟須支付(其中包括)土地補價。於最後實際可行日期，尚未悉數支付土地補價，而該物業尚待興建。

下文載列目標集團截至二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務資料，有關資料乃摘錄自目標集團根據香港公認會計原則編製之未經審核管理賬目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	-	-
除稅前溢利淨額	42.1	47.2
除稅後溢利淨額	42.1	47.2

目標公司於二零一七年三月三十一日之未經審核負債淨值為約17,600,000港元。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租中式街市及財資管理；(ii)透過宏安地產(為本公司擁有75%權益之上市附屬公司)於香港從事物業投資及物業開發；以及(iii)透過位元堂(為本公司擁有51.32%權益之上市附屬公司)從事製造及/或零售藥品及保健產品。宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業業務，以及投資工商物業作資本增值。

出售事項將導致賣方及買方分擔該項目之發展成本，從而分擔該項目之風險及融資。宏安地產集團之現金流量狀況將受益於發展該項目之較低資金需求。此外，宏安地產集團亦將受益於自買方所收取之代價，令宏安地產集團可收回開辦開支及獲得有關為該項目成立合營安排之一次性財務回報。

董事會函件

鑒於可能提供的財務資助將按宏安地產集團於目標公司之持股比例提供，及僅按一般商業條款作出，本公司及宏安地產之董事(包括彼等各自之獨立非執行董事)認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，而出售事項及可能提供的財務資助各自亦符合本公司及股東以及宏安地產及其股東之整體利益。

出售事項可能構成之財務影響

根據(其中包括)代價、股東貸款、銀行貸款、於完成日期之未經審核負債淨值及出售事項之相關開支，本集團及宏安地產集團目前各自預計完成後將從出售事項錄得收益約465,000,000港元(須待本公司及宏安地產各自之核數師審核後，方可作實)。本公司及宏安地產之股東應注意上述數字僅供說明。出售事項之實際收益與上述或會有所出入，並將根據目標集團於完成日期之財務狀況及本公司及宏安地產之核數師進行之審閱釐定。

完成後，目標集團不再為本集團及宏安地產集團各自之附屬公司。因此，出售事項完成後導致目標集團之資產及負債終止綜合計入本集團及宏安地產集團各自之綜合賬目。目標公司將入賬為本集團及宏安地產集團之「合營企業」。

出售事項之所得款項用途

就出售事項所得約609,600,000港元之所得款項淨額(在償還銀行貸款本金金額連同所產生之利息約52,900,000港元並扣除與之相關之其他費用後)而言，約543,600,000港元將用作物業發展(即土地收購及/或開發以及建設)及約66,000,000港元將用作宏安地產集團之一般營運資金。

董事會函件

股東協議

訂約方於完成後進一步訂立股東協議，以規管彼等作為目標公司股東之關係，以及目標集團之管理及營運，詳情如下：

日期

二零一七年六月七日

訂約方

- (i) 迅盛；
- (ii) 宏安地產，作為迅盛之擔保人；
- (iii) 旭祺；及
- (iv) 旭輝控股，作為旭祺之擔保人。

董事會及管理層

目標公司董事會應由四名董事組成，其中兩名應由買方提名，另外兩名則應由賣方提名。目標公司董事會主席應由賣方提名。

此外，應設立一個由四名成員組成之項目管理委員會，以審議若干有關該項目之工程及營運事宜，其中兩名成員應由買方提名，另外兩名成員則應由賣方提名。

資本承擔

目標集團之所有資金需求應(i)首先透過外來銀行借款籌集資金；及(ii)倘外來銀行借款無法應付所有資金需求，則由目標公司股東按照彼等於目標公司各自之持股比例墊支按年利率6厘計息之股東貸款以滿足有關資金需求。

投票

除目標集團之若干事宜須全體股東或項目管理委員會全體會員(視乎情況而定)一致批准外，目標公司之董事、股東及/或項目管理委員會(視乎情況而定)之所有決議案均須以簡單多數票通過。

轉讓限制及優先購買權

概無目標公司之股東可銷售或轉讓或處置彼等於目標公司的股份及股東貸款之直接或間接權益，惟向彼等各自之聯屬公司作出者則除外。

倘目標公司任何股東有意轉讓所有(並非僅部分)其擁有之目標公司股份及股東貸款(「待售權益」)，其須首先以向第三方買方提呈之相同價格向其他股東提呈待售權益，而其他股東可選擇購買全部(並非僅部分)待售權益。

股息政策

目標集團之股東政策應為分派相當於預留未來六個月預算開支之120%後項目公司剩餘現金之現金股息(經計及其盈利能力以及根據一般管理慣例以審慎方式維持及建立合適水平之儲備)，而目標公司董事會認為此與審慎商業原則一致，惟須目標集團任何外來借款(如有)之貸款人同意後，方可作實。

僵局

倘於連續兩次股東會議上未能就須獲得一致批准之事宜達致一致決定，則應視為已發生僵局。有關僵局須由主席、行政總裁或與各股東同等地位之人士處理，以旨在為解決有關事宜進行真誠磋商。

倘若該項目的工程及營運事宜發生任何須獲得一致批准之事宜之僵局(「僵持事項」)，而目標公司之股東未能於向股東之高級管理層轉介僵持事項後30日內解決僵持事項，目標公司之股東將有權透過向其他股東發出書面通知以購買其他股東之股份及股東貸款，購買價將基於目標集團之公平值(經訂約方協定或經股東各方委任之獨立估值測量師認證)釐定。

違約事項

於發生股東協議所載之若干事件(包括但不限於其他訂約方嚴重違反其於股東協議項下之責任或其他訂約方進行清盤(各種情況下，「違約方」))後，一方(「非違約方」)可向其他訂約方發出通知。於發出有關通知後，違約方須於發出有關違約通知後21日內盡快糾正有關違反或違約事項。倘未能如此行事，根據股東協議，

董事會函件

非違約方有權要求違約方向非違約方以相等於目標公司價值30%之折讓價(經訂約方協定或由核數師按照股東各方委任之獨立估值測量師所發出之證書釐定)出售違約方結欠之所有股份及股東貸款。

項目管理協議

於二零一七年六月七日，項目公司與宏安資產管理有限公司(為宏安地產之間接全資附屬公司及主要從事物業項目管理之公司)訂立項目管理協議，據此，項目公司委任宏安資產管理有限公司為項目經理，以為該項目提供物業項目管理服務及營銷服務，項目管理費為每月1,000,000港元，直至該項目完成或另有規定為止。

可能向目標集團提供財務資助

誠如上文所述，根據股東協議，目標集團之所有資金需求應(i)首先透過外來銀行借款籌集資金；及(ii)倘外來銀行借款無法應付所有資金需求，則由目標公司股東按照彼等於目標公司各自之持股比例墊支股東貸款以滿足有關資金需求。為應付目標集團在日後發展該項目之任何資金需求，包括支付土地補價及發展之預期承擔(其中包括建築及其他項目開發成本、利息及銷售費用)，預期宏安地產集團將需向目標集團提供不超過1,182,000,000港元之財務資助(主要以就外來銀行借款提供企業擔保及/或不多於200,000,000港元之股東貸款形式作出)，惟有關資助僅由宏安地產集團個別地按照買方於目標公司之持股比例及一般商業條款作出。

將予提供之股東貸款(如有)將以宏安地產集團之內部資源結付。

一般事項

由於出售事項及可能提供的財務資助各自構成(i)宏安地產之須予披露交易，並因而須遵守上市規則項下申報及公佈之規定，原因是出售事項及可能提供的財務資助之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%；及(ii)本公司之主要交易，並因而須遵守上市規則項下申報、公佈及股東批准之規定，原因是(a)出售事項；及(b)可能提供的財務資助之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)分別超過25%但低於100%及超過25%。

董事會函件

經本公司之董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無本公司之股東或任何彼等各自的聯繫人於該協議、出售事項及可能提供的財務資助中擁有任何重大權益，因此倘本公司就批准該協議、出售事項及可能提供的財務資助召開股東特別大會，則概無本公司之股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條，取得鄧清河先生及其聯繫人(於最後實際可行日期持有本公司已發行股份總額約51.76%之控股股東群)之書面股東批准，以代替召開股東特別大會以批准該協議、出售事項及可能提供的財務資助。

根據上市規則第14.41(a)條，倘該協議、出售事項及可能提供的財務資助將根據上市規則第14.44條透過向一名股東或有密切聯繫的股東群取得書面股東批准之方式獲批准，本公司須於刊發該聯合公佈後15個營業日內(即二零一七年六月二十八日或之前)向股東寄發本通函。由於需要額外時間編製及落實將載入本通函之財務資料(包括但不限於本集團之債務聲明)，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，而聯交所已於二零一七年六月十二日向本公司授出上述豁免，據此，本通函將於二零一七年七月二十六日或之前寄發。

推薦建議

基於以上原因，董事認為該協議及出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘召開股東特別大會以批准該協議、出售事項及可能提供的財務資助，董事建議股東投票贊成該等決議案。

其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

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)*
董事總經理
陳振康
謹啟

二零一七年七月二十六日

* 僅供識別

1. 財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於本公司截至二零一五年(第50至150頁)及二零一六年(第49至153頁)三月三十一日止年度之年報以及本公司日期為二零一七年六月二十一日之二零一七年業績公佈中披露，各份年報及業績公佈刊登於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wangon.com)。本公司核數師概無就本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七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。

快速連結

本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度之年報或全年業績於下列網址可供查閱：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721675_C.pdf

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0706/LTN20160706938_C.pdf

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0621/LTN20170621626_C.pdf

除上文披露者外，董事會並不知悉本公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的業務及財務狀況有任何重大變動。

2. 債務聲明

於二零一七年五月三十一日(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約5,624,400,000港元，其中合共約3,953,300,000港元之銀行貸款乃以本集團之土地及樓宇、投資物業及當中產生之若干租金收入、發展中物業、有關本集團三間從事物業發展之附屬公司全部權益之股份押記以及現金存款作抵押。於二零一七年五月三十一日，已予抵押以取得本集團銀行貸款之本集團之土地及樓宇、投資物業及發展中物業之賬面值分別為約525,700,000港元、1,811,500,000港元及4,407,300,000港元。此外，於二零一七年五月三十一日，本集團合共約1,671,100,000港元之無抵押銀行貸款乃以集團公司所提供之公司擔保作擔保。本集團之有抵押銀行貸款以介乎最優惠利率減2.50厘至2.75厘或以香港銀行同業拆息加1.10厘至2.35厘之合約利率計息，而本集團之無抵押銀行貸款則以介乎香港銀行同業拆息加1.50厘至2.05厘之合約利率計息。

除上文另有披露及本集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一七年五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，在並無不可預見之情況下，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. 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二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

二零一七年經濟及市場狀況動蕩，對本集團於中國內地及香港之業務有若干影響，然而，本集團將繼續努力並於收益及流動資金方面維持可持續發展。香港政府致力以可持續方式增加土地供應，此將對物業市場帶來穩定作用，並緩和日後的價格升幅。另一方面，配合政府於香港開發新居住及商業地區，以建設更大都會範圍的長遠策略規劃，本集團預期香港人口將會繼續增加，並增加住宅物業的剛性需求。因此，本集團對物業市場感到樂觀。近年，越來越多物業發展商參與競投政府土地，令發展商收購發展土地儲備的競爭白熱化，本集團將投放更多資源及人手負責競標及物色發展用地，並尋求合作機會。此外，本集團將繼續物色潛在投資物業，以取得經常性收入及資本升值，本集團對宏安地產的可預見未來前景充滿信心。

如上所述，位元堂於截至二零一七年三月三十一日止年度成為本集團的附屬公司，屬本集團的另一里程碑。考慮到位元堂集團的業務往績及財務狀況，加上認識及注重個人健康的趨勢持續，本集團對位元堂集團的未來增長及發展感到樂觀。位元堂集團的穩固基礎、馳名品牌價值，以及新添的生產設備無疑為本集團進一步擴張計劃的基礎。本集團相信取得位元堂的控股權乃分佔位元堂的額外未來回報的良機。位元堂進入過渡至元朗新廠房生產設備的過渡時期。預期定價、生產及分銷策略方面的轉變將十分繁複。本集團將在中至長期間獲益於解決核心生產瓶頸問題及提高成本效益。長期而言，此舉將大大改善位元堂之基線毛利率。在提高位元堂藥品銷售及營銷基礎建設的同時，我們相信本集團已步入正軌，將位元堂變成一個有利可圖的企業。

除物業相關及製藥及保健業務，營運中式街市將繼續為本集團帶來穩定的經常性收入來源。本集團將積極投身尋找機遇擴展我們的管理組合，其可進一步提高我們的市場領導地位。

為維持進一步增長，本集團積極尋求各種形式的策略業務機遇，並將於其為本集團及其股東帶來可觀回報時發展或投資新業務。

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出售之物業權益於二零一七年五月三十一日進行估值而發出的函件及估值證書全文。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評估顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
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) 3544 5854

敬啟者：

有關：位於九龍油塘四山街13及15號之物業估值

吾等按照Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)* (「貴公司」) 的指示，對 貴公司或其附屬公司 (統稱「貴集團」) 出售位於香港之物業權益 (「該物業」) 進行估值，吾等確認已對該物業進行視察、作出有關查詢，並取得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二零一七年五月三十一日 (「估值日期」) 之市值之意見。

估值基準

吾等對該物業的估值代表市值。吾等界定市值為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅逼情況下於估值日期進行公平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或核實吾等所獲提供之副本有否任何未曾顯示的修訂。所有文件僅用作參考。

* 僅供識別

估值方法

在對該物業(即 貴集團持有作未來發展的物業)估值時，吾等採用了直接比較法，參考相關市場可資比較土地銷售交易假設該物業以其現況出售。

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、管理協議或任何足以影響該物業的價值之類似安排而作出。

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)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無就該物業任何押記、按揭或欠款或進行銷售而可能產生之任何開支或稅項而作出任何撥備。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之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之樓面面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式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。

該物業已於二零一七年五月二十七日由謝偉良(彼為中誠達資產評值顧問有限公司之僱員)視察。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報吾等所視察之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設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。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之證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之所有規定。

隨函附上吾等之估值證書。

此 致

香港九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS (GP)
謹啟

二零一七年七月二十六日

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進行供上市資料及收購合併的通函與估值收錄或引述的估值工作的物業估值師名冊、香港商業估值議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

貴集團持有作日後投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一七年 五月三十一日 現況下的市值 港元
九龍 油塘 四山街 13及15號	該物業包括兩幅相連土地， 總地盤面積為 約41,080平方呎 (約3,816.40平方米)。	於估值日期， 該物業為一幅 空地。	2,400,000,000 (參閱 附註5)
油塘內地段 23及24號	根據 貴公司提供的發展 方案，該物業計劃將開發為 總建築面積約為271,615.50 平方呎的住宅樓宇。 該物業根據賣地條件第10800及 10806號持有，原有年期至 一九九七年六月三十日屆滿，其已 根據法定規例續期至 二零四七年六月三十日，條件為每 年按應課差餉租值之3%繳納地租。		

附註：

1. 該物業之登記業主為同明有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過於二零一零年三月二十三日登記，註冊摘要編號10042101890076之契約擁有。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
 - a. 地段23號之該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司為受益人作出按揭抵押並向該銀行轉讓租金，見日期均為二零一六年四月十二日之註冊摘要編號16051102060152及16051102060166。
 - b. 地段24號之該物業須香港上海滙豐銀行有限公司為受益人作出按揭抵押並向該銀行轉讓租金，見日期均為二零一六年四月十二日之註冊摘要編號16051102060196及16051102060200。
3. 根據日期為二零一七年四月二十八日之茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/25號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。

4. 根據最新已審批計劃之發展條件如下：

i.	總建築面積	約271,615.50平方呎
ii.	地積比率	6.61
	特別補貼地積比率	0.614 (透過擴寬道路)
	住用	5.61
	非住用	1.0
iii.	高度上限	據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖 第S/K15/25號規定，高度不超過香港主水平基準以 上140米。
iv.	地盤類別	C

5. 該物業市值是根據契約修訂程序(包括已經完成支付補地價)之基準達致。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本集團之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及／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)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於股份之好倉：

董事姓名	個人權益	所持股份數目、身份及權益性質			總計	佔本公司
		家族權益	公司權益	其他權益		已發行股本
						總額之概約
						百分比
						(附註f)
						%
鄧清河先生 (「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註a)	4,938,375,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	9,984,356,772	51.76
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	4,966,401,645 (附註d)	-	4,989,928,827 (附註e)	9,984,356,772	51.76

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) 鄧先生被當作於其全資實益擁有公司Caister Limited擁有權益之該等股份中擁有權益。鄧先生亦為Caister Limited之唯一董事。
- (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) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額19,288,520,047股股份之百分比。

(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

除下文披露者外，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	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 總額之概約 百分比 (附註5)
Caister Limited (附註1)	實益擁有人	4,938,375,306	25.60
致力有限公司(附註2)	實益擁有人	4,989,928,827	25.87
Fiducia Suisse SA (附註3)	受控法團權益	4,989,928,827	25.87
David Henry Christopher Hill (附註3)	受控法團權益	4,989,928,827	25.87
Rebecca Ann Hill (附註4)	家族權益	4,989,928,827	25.87

附註：

- (1) Caister Limited由鄧先生(執行董事及Caister Limited之唯一董事)實益全資擁有。
- (2) 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。故此，Fiducia Suisse SA被當作於致力有限公司所持之該等股份中擁有權益。
- (3) Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，故此，David Henry Christopher Hill先生被當作於Fiducia Suisse SA擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (4) Rebecca Ann Hill女士被當作於其配偶David Henry Christopher Hill先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (5) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額19,288,520,047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任何董事擁有重大權益及對本集團業務整體而言屬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本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(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。

4. 董事於競爭業務中之權益

董事總經理陳振康先生目前為易易壹之主席及董事總經理，該公司自二零一五年十一月起主要從事融資業務，與本集團之融資業務重疊，並因此可能與本集團之融資業務構成直接或間接競爭。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期審閱本集團的業務及營運業績，以確保(其中包括)本集團之融資業務現時並會繼續在獨立於易易壹成員公司所經營業務的情況下獨立公平營運。

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。

5. 董事之服務合約

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(不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償(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牽涉任何重大訴訟、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簽訂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) 本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「**倍利**」，作為貸方及債券持有人)與中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」，作為借方及債券發行人)訂立日期為二零一七年七月四日之有條件協議，內容有關中國農產品發行之二零一九年到期五年期10.0厘票息債券(「**二零一九年中國農產品債券**」)之條款；
- (b) 倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一七年五月二十九日之延期協議，據此，倍利同意將原定將於二零一七年五月二十九日到期及應付之二零一九年中國農產品債券之應計利息之支付日期延長至二零一七年八月三十一日，尚未支付利息按利率12厘計息，詳情載於本公司、位元堂及中國農產品聯合刊發日期為二零一七年五月二十九日之公佈；
- (c) 本公司間接全資附屬公司皇雋(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年四月十二日之貸款協議，內容有關授出本金額為200,000,000港元之有抵押貸款，為期36個月，年利率為6.5厘，詳情載於本公司日期為二零一七年四月十二日之公佈；

- (d) 本公司間接全資附屬公司富英有限公司(「富英」) (作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年一月二十六日之貸款協議，內容有關授出本金額為90,000,000港元之有抵押貸款，為期三個月(可進一步延期三個月)，年利率為20厘，詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十六日之公佈；
- (e) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一六年九月十三日之貸款協議，內容有關授出本金額為150,000,000港元之有抵押貸款，為期十二個月，年利率為9.75厘，詳情載於本公司日期為二零一六年九月十三日之聯合公佈；
- (f) Rich Time Strategy Limited(「Rich Time」)以位元堂為受益人作出日期為二零一六年七月五日之不可撤回承諾，以接納及認購其暫定配額中209,492,205股供股股份，以及以額外申請方式按每股位元堂供股股份0.43港元申請370,000,000股位元堂供股項下之供股股份，詳情載於本公司與位元堂刊發日期為二零一六年七月八日之聯合公佈；
- (g) 倍利、本公司及位元堂間接全資附屬公司凱裕投資有限公司(「凱裕」)訂立日期為二零一六年七月五日之有條件買賣協議(經日期為二零一六年七月八日之補充協議修訂)，據此，凱裕將向倍利收購債券而本公司將就中國農產品妥善及按時履行由中國農產品發行將於二零一九年十一月二十八日到期及未償還本金額為200,000,000港元之10.0厘債券項下之責任以凱裕為受益人提供擔保；
- (h) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、Wang On Enterprises (BVI) Limited(「WOE」)、創僑國際有限公司、金利豐財務顧問有限公司(「金利豐財務」)、金利豐證券有限公司(「金利豐證券」)、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司就配售宏安地產已發行股本中342,000,000股股份(「宏安地產配售事項」)所訂立日期為二零一六年四月六日之包銷協議；

- (i) Earnest Spot Limited(作為貸方)與金利豐證券(作為借方)訂立日期為二零一六年四月六日之借股協議，據此，Earnest Spot Limited同意向金利豐證券借出宏安地產中最多57,000,000股股份，以便解決宏安地產配售事項的超額分配；
- (j) 本公司以宏安地產(為其本身及其各間附屬公司)為受益人訂立日期為二零一六年三月二十九日之不競爭契據，據此，本公司同意(其中包括)不會從事或參與跟宏安地產之業務構成競爭之任何業務；
- (k) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、Woe、創僑國際有限公司、金利豐財務、金利豐證券、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司訂立日期為二零一六年三月二十九日之包銷協議，內容有關由宏安地產發行及發售38,000,000股新股份以供於香港認購；
- (l) Sparkle Hope Limited與Woe訂立日期為二零一六年三月十六日之買賣協議，內容有關Sparkle Hope Limited以代價2,047,989,378港元收購East Run Investments Limited(「**East Run**」)及More Action Investments Limited(「**More Action**」)之全部已發行股本及所結欠的股東貸款；
- (m) Woe、Earnest Spot Limited及Sparkle Hope Limited訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Woe將Sparkle Hope Limited結欠Woe之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予Earnest Spot Limited，代價為Earnest Spot Limited將其已發行股本中一股入賬列為繳足股份發行予Woe；
- (n) Earnest Spot Limited、宏安地產及Sparkle Hope Limited訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Earnest Spot Limited將Sparkle Hope Limited結欠Earnest Spot Limited之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予宏安地產，代價為1.00港元；

- (o) Super Eagle Limited(作為買方)、本公司當時之間接全資附屬公司 East Run(作為賣方)及本公司(作為擔保人)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，內容有關出售及轉讓Level Success Limited之全部已發行股本及Level Success Limited結欠East Run之貸款權益，代價總額為823,000,000港元(可按該協議規定者予以調整)，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月一日之公佈；
- (p) 倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一五年八月十七日之貸款協議，內容有關向中國農產品授出總金額不超過100,000,000港元之無抵押循環信貸融資，年利率為12.0%，由二零一五年八月十七日開始並於二零一八年八月十六日屆滿，為期三十六個月；及
- (q) East Run(作為賣方)、本公司(作為擔保人)與Dragon Jet Limited(作為買方)訂立日期為二零一五年八月十二日之臨時買賣協議，內容有關按158,000,000港元之代價出售及轉讓誼堅有限公司全部已發行股本及股東貸款，詳情載於本公司日期為二零一五年八月十二日之公佈。

宏安地產集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，宏安地產集團之成員公司已簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 該協議；
- (b) 宏安地產間接全資附屬公司欣湖有限公司(作為買方)與獨立第三方人士(作為賣方)訂立日期為二零一七年二月二十日之買賣協議，內容有關出售賣方實益持有之卓豐控股有限公司之全部已發行股本及轉讓卓豐控股有限公司結欠賣方之貸款利益，總代價為274,549,000港元，詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十日之公佈；

- (c) 宏安地產間接全資附屬公司喜勤有限公司(作為買方)、Thing On Group Limited(作為賣方)與王逢興先生(作為擔保人)訂立日期為二零一六年十一月七日之買賣協議，內容有關收購暢發集團有限公司及其附屬公司，代價為512,225,000港元；
- (d) 宏安地產間接全資附屬公司Precious Investments Limited(作為買方)與World Success Limited(作為賣方)訂立日期為二零一六年十一月四日之臨時買賣協議，內容有關收購位於九龍西洋菜南街166號地下及M樓之物業，代價為83,300,000港元；
- (e) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、Woe、創僑國際有限公司、金利豐財務、金利豐證券、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司就宏安地產配售事項所訂立日期為二零一六年四月六日之包銷協議；
- (f) 本公司以宏安地產(為其本身及其各間附屬公司)為受益人訂立日期為二零一六年三月二十九日之不競爭契據，據此，本公司同意(其中包括)不會從事或參與與宏安地產之業務構成競爭之任何業務；
- (g) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、Woe、創僑國際有限公司、金利豐財務、金利豐證券、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司訂立日期為二零一六年三月二十九日之包銷協議，內容有關由宏安地產發行及發售38,000,000股新股份以供於香港認購；
- (h) Sparkle Hope Limited與Woe訂立日期為二零一六年三月十六日之買賣協議，內容有關Sparkle Hope Limited以代價2,047,989,378港元收購East Run及More Action之全部已發行股本及所結欠的股東貸款；
- (i) Woe、Earnest Spot Limited及Sparkle Hope Limited訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Woe將Sparkle Hope Limited結欠Woe之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予Earnest Spot Limited，代價為Earnest Spot Limited將其已發行股本中一股入賬列為繳足股份發行予Woe；

- (j) Earnest Spot Limited、宏安地產及Sparkle Hope Limited訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Earnest Spot Limited將Sparkle Hope Limited結欠Earnest Spot Limited之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予本公司，代價為1.00港元；
- (k) East Run(作為賣方)、本公司(作為擔保人)及獨立第三方Super Eagle Limited(作為買方)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，內容有關出售Level Success Limited(其持有位於新界荃灣名為「海濱花園」的物業，連同使用及佔用海濱花園名為「海濱廣場」商用樓宇以及海濱花園海濱廣場所有停車位之權利)，總代價為823,000,000港元(可按該協議規定者予以調整)；
- (l) East Run(作為賣方)與位元堂之全資附屬公司Guidepost Investments Limited(「Guidepost」)(作為買方)訂立日期為二零一五年十一月十三日之有條件買賣協議，內容有關出售森寶投資有限公司及港威龍有限公司(持有分別位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B號舖連閣樓及九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓之物業)，總代價為70,000,000港元(可按該協議規定者予以調整)；及
- (m) East Run(作為賣方)、本公司(作為擔保人)與獨立第三方Dragon Jet Limited(作為買方)訂立日期為二零一五年八月十二日之臨時買賣協議，內容有關出售誼堅有限公司(持有位於香港九龍洗衣街135A及135B號旺角道93、95及99號華懋王子大廈地下4及5號舖)，總代價為158,000,000港元。

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簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 中國農產品、本公司間接全資附屬公司Key High Limited (「Key High」)及位元堂訂立日期為二零一七年七月四日之有條件包銷協議，內容有關包銷若干中國農產品建議發行之供股股份；
- (b) Key High與中國農產品訂立日期為二零一七年七月四日之有條件認購協議，內容有關認購中國農產品將發行之可換股票據；
- (c) 凱裕(作為貸方及債券持有人)與中國農產品(作為借方及債券發行人)訂立日期為二零一七年七月四日之有條件協議，內容有關二零一九年中國農產品債券之條款；
- (d) 凱裕(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一七年五月二十九日之延期協議，據此，凱裕同意將原定將於二零一七年五月二十九日到期及應付之二零一九年中國農產品債券之應計利息之支付日期延長至二零一七年八月三十一日，尚未支付利息按利率12厘計息，詳情載於本公司、位元堂及中國農產品聯合刊發日期為二零一七年五月二十九日之公佈；
- (e) 位元堂之間接全資附屬公司Able Trend Limited(作為貸方)與易易壹(作為借方)訂立日期為二零一六年十月五日之貸款協議，內容有關向易易壹授出金額不超過100,000,000港元之無抵押循環信貸融資，年利率為6.5厘，由二零一六年十月五日開始並於二零一八年十月四日屆滿，為期二十四個月，詳情載於位元堂日期為二零一六年十月五日之公佈；
- (f) 明豪有限公司(作為授權人)與本公司之全資附屬公司宏安管理服務有限公司(作為承授人)訂立日期為二零一六年九月十九日之辦公室分租協議，內容有關分租位於九龍九龍灣之辦公室物業，其詳情載於位元堂日期為二零一六年九月十九日之公佈；

- (g) 明豪有限公司(作為授權人)與宏安地產之全資附屬公司宏安地產服務有限公司(作為承授人)訂立日期為二零一六年九月十九日之辦公室分租協議，內容有關分租位於九龍九龍灣之辦公室物業，其詳情載於位元堂日期為二零一六年九月十九日之公佈；
- (h) 位元堂與金利豐證券訂立日期為二零一六年七月五日之包銷協議(經日期為二零一六年七月八日之補充協議及日期為二零一六年七月二十七日之第二份補充協議修訂)，內容有關位元堂按每持有一股現有股份獲發三股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.43港元進行供股，詳情載於位元堂日期為二零一六年七月八日之公佈及日期為二零一六年九月六日之章程；
- (i) 倍利、本公司及凱裕訂立日期為二零一六年七月五日之有條件買賣協議(經日期為二零一六年七月八日之補充協議修訂)，據此，凱裕將向倍利收購債券而本公司將就中國農產品妥善及按時履行由中國農產品發行將於二零一九年十一月二十八日到期、未償還本金額為200,000,000港元之10.0厘債券項下之責任以凱裕為受益人提供擔保；
- (j) 嘉富高洋行有限公司、寶龍塑膠廠有限公司及萊滙有限公司就促使空出位於中國深圳市坪山鎮南布村的一幢工業廠房及兩幢宿舍樓(宗地號G12204-0126)(「SZ物業」)訂立日期為二零一六年七月五日之協議，代價為9,000,000港元；
- (k) 寶龍塑膠廠有限公司與萊滙有限公司就向萊滙有限公司買賣若干現有配件及各項諮詢服務訂立日期均為二零一六年七月五日的五份協議，總代價為19,000,000港元；
- (l) 寶龍塑膠廠有限公司與萊滙有限公司就萊滙有限公司收購一項位於深圳之物業訂立日期為二零一五年七月十六日之臨時買賣協議(經日期為二零一五年十月十六日、二零一五年十二月二十九日、二零一六年二月二十四日、二零一六年四月二十七日、二零一六年七月二十七日及二零一六年十二月三十日之補充協議補充)；

- (m) 一名個別人士(為位元堂集團之獨立第三方)與志興投資有限公司(為位元堂間接全資附屬公司)訂立日期為二零一五年十一月二十五日之臨時買賣協議，內容有關出售位於香港新界上水新康街68號地下、一樓、二樓及天台的物業，總代價為88,000,000港元，其詳情載於位元堂於二零一五年十一月二十六日刊發之公佈；及
- (n) 位元堂間接全資附屬公司Guidepost(作為買方)與本公司當時之間接全資附屬公司East Run(作為賣方)訂立日期為二零一五年十一月十三日之有條件買賣協議，內容有關Guidepost收購森寶投資有限公司及港威龍有限公司，該等公司分別持有位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓以及九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓之物業，總代價為70,000,000港元(可據協議訂明者予以調整)，詳情載於位元堂分別於二零一五年十一月十三日及二零一五年十二月四日刊發之公佈及通函。

8. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之各專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

該專家已就刊登本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告或引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，該專家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任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，該專家概無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)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。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至二零一七年八月十一日止任何營業日之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室)可供查閱：

- (a) 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) 本通函附錄二所載中誠達資產評值顧問有限公司就該物業編製之估值報告；
- (d) 本公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止二個財政年度之年報；及
- (e) 本通函。