

---

**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) 有關出售目標公司之  
主要交易  
及  
(2) 股東特別大會通告**

---

董事會函件載於本通函第6至17頁。

本公司謹訂於二零二四年七月八日(星期一)上午十一時正假座香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心17樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2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。

\* 僅供識別

二零二四年六月十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 該物業的估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

---

## 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	各詞彙具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司，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：0149)
「中國農產品董事會」	指	中國農產品之董事會
「中國農產品董事」	指	中國農產品之董事
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司
「中國農產品貸款」	指	誠如買賣協議所列明，目標公司欠付中國農產品若干間接全資附屬公司之公司間貸款，金額約為人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)
「本公司」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「完成」	指	於向中國相關國家市場監督管理總局進行必要登記及備案後完成買賣目標公司
「完成日期」	指	完成之日期

---

## 釋 義

---

「代價」	指	出售事項之代價，初始金額約為人民幣28,900,000元(相當於約31,880,000港元)(可予以調整)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款及條件由賣方向買方出售目標股權
「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
「宏進清江」	指	淮安市宏進清江農副產品批發市場有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為目標公司之直接非全資附屬公司
「淮安清江浦政府」	指	淮安市清江浦區人民政府
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十二日，即本通函付印前為確定本通函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

---

## 釋 義

---

「該物業」	指	該物業包括農產品物流市場的未出售部分，主要包括(i)建於總地盤面積約101,630.60平方米(約1,093,943平方呎)的兩幅相鄰土地；及(ii)總建築面積約25,955.73平方米(約279,385平方呎)的多幢樓宇及建築，作零售、批發、倉儲、辦公室及設施用途。該物業位於中國江蘇省淮安市清浦區北環路北側及淮海南路東側，於最後實際可行日期由目標公司擁有並用作農副產品批發市場
「買方」	指	淮安市清江浦融豐農業開發有限公司(前稱淮安市清浦區文化傳播有限公司)，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由淮安清江浦政府最終擁有
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後的本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	由賣方、買方、目標公司及宏進清江就(其中包括)出售事項於二零二四年五月二十五日簽訂之附條件買賣協議
「國家市場監督管理總局批准日期」	指	與轉讓目標股權有關的股東變更登記獲中國相關國家市場監督管理總局批准的日期
「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)買賣協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	淮安宏進農副產品物流有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為中國農產品之間接全資附屬公司
「目標股權」	指	賣方所持之目標公司全部股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	僑域有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為中國農產品之間接全資附屬公司
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為由本公司擁有75%權益之上市附屬公司
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「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)
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，港元兌人民幣乃按1港元兌人民幣0.90655元之概約匯率換算。採用該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。



**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

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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*

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

敬啟者：

**(1) 有關出售目標公司之  
主要交易  
及  
(2) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司與中國農產品於二零二四年五月二十五日聯合刊發之聯合公佈，內容有關(其中包括)買賣協議。於二零二四年五月二十五日，賣方(中國農產品之間接全資附屬公司)、買方、目標公司及宏進清江訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)買賣協議的進一步詳情；(b)該物業的估值報告；(c)召開股東特別大會的通告；及(d)上市規則規定的其他資料。

### 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下。

### 日期

二零二四年五月二十五日

### 訂約方

- (i) 賣方，中國農產品之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (ii) 買方(作為買方)；
- (iii) 目標公司，於最後實際可行日期為中國農產品之間接全資附屬公司(作為目標公司)；及
- (iv) 宏進清江(作為目標公司之附屬公司)。

### 主旨事項

買賣協議之主旨事項為買賣目標股權。目標股權指目標公司於最後實際可行日期之整體股權。買方還根據買賣協議承諾，於國家市場監督管理總局批准日期後7個營業日內向目標公司提供資金約人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)，供目標公司於國家市場監督管理總局批准日期後14個營業日內用於償還中國農產品貸款。

## 代價

出售事項之代價初步約為人民幣28,900,000元(相當於約31,880,000港元)，可根據下文所述進行調整，而買方應按以下方式支付有關代價：

- (i) 經調整代價的95%(即納入下文所述任何調整後的代價)須由買方於完成日期後60日內以現金支付予賣方，而相當於人民幣10,000,000元(相當於約11,030,000港元)的部分金額可動用買方於簽署買賣協議及以目標公司名義開立託管銀行賬戶應付的按金償付；及
- (ii) 經調整代價之餘下5%須由買方於完成日期後180日內以現金支付予賣方。

經比較目標集團於以下日期之綜合資產淨值，可對上文所述初步代價作出調整：

- (a) 如獨立核數師將編製的其於二零二四年七月三十一日的綜合賬目所示；及
- (b) 其於二零二三年十二月三十一日之綜合賬目內所示金額。

倘(a)高於(b)，代價將相應上調，惟最高經調整總代價約為人民幣71,710,000元；倘(a)低於(b)，則代價將相應下調，最低金額為人民幣零元(調整金額的範圍均主要參考有關目標集團資產可能的重新估值)。代價調整金額將由獨立核數師評估，倘賣方及買方未能就有關調整達成協議，雙方將有權終止買賣協議。

代價乃由賣方與買方之間經公平磋商後達致，主要計及於二零二四年三月三十一日目標集團擁有人應佔的未經審核綜合資產淨值約23,730,000港元，有關金額經計及於二零二四年三月三十一日該物業的估值約人民幣156,000,000元(相當於約172,080,000港元)、中國農產品貸款的本金額約人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)及目標

---

## 董事會函件

---

公司主營業務(即農產品市場的營運及管理業務)產生的其他資產及負債。初步代價金額與目標公司於二零二四年三月三十一日資產淨值的差額，乃指各訂約方基於多項因素(包括但不限於買方本身對目標公司及其前景的評估)進行磋商後產生的溢價。

上調金額上限為人民幣42,810,000元(即人民幣71,710,000元減人民幣28,900,000元)，乃指賣方對目標公司於二零二三年十二月三十一日(即資產淨值參考日期)後的資產狀況作出的估計最高上調幅度，主要計及上述目標集團預期記錄的潛在資產重新估值。誠如上文所披露，代價調整金額將由獨立核數師進行評估，倘賣方與買方無法就調整金額達成協議，則雙方均有權終止買賣協議。中國農產品將於達成代價調整金額時對其作出檢討，並評估該金額能否公允地反映目標集團資產狀況變動的幅度。

### 先決條件

待以下先決條件達成後，完成方始作實：

- (i) 買賣協議所述與目標集團有關的資產及負債屬完整及準確，且並無未披露的產權負擔；
- (ii) 除買賣協議所列明之債項外，賣方及目標集團並無其他債務、或然負債、重大訴訟或其他可能會影響出售事項完成的情況；
- (iii) 買賣協議所披露之目標公司所有尚未履行合約及現有人員的相關資料仍屬完整且無遺漏；
- (iv) 買賣協議訂約方已完成有關出售事項之適用審批程序；
- (v) 目標公司已取得中國農產品貸款債權人有關承諾於買賣協議所協定之還款日期或之前不會向目標公司及／或買方提出申索之確認書；

---

## 董事會函件

---

- (vi) 本公司及中國農產品各自已遵守上市規則之合規要求，包括向各自之股東寄發通函以及經本公司及中國農產品股東通過必要決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易(倘適用)；
- (vii) 董事會及中國農產品董事會各自已根據買賣協議及出售事項之條款及條件批准其條款；及
- (viii) 賣方及買方已書面確認處理目標公司及宏進清江現有人員的安排。

賣方須於買賣協議簽署後60天之內達成第(vi)至(vii)段所載先決條件(該期限可再延長30天或經買賣雙方同意的更長期間)，否則，賣方將有權終止買賣協議。

於最後實際可行日期，上文第(vii)段所載列之先決條件已獲達成，而就上文第(vi)段之先決條件而言，中國農產品已接獲Rich Time Strategy Limited及Onger Investments Limited之書面批准，根據上市規則第14.44條取代於中國農產品股東大會上通過決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

### 擔保

賣方及買方根據買賣協議須承擔的責任分別由中國農產品之全資附屬公司洛陽宏進農副產品批發市場有限公司以及淮安市清江浦城投控股集團有限公司(由淮安市清江浦政府最終擁有)根據買賣協議之規定以獨立擔保函作出擔保。

### 完成

於(i)買賣協議項下所有先決條件獲達成；及(ii)賣方及買方就經調整代價金額達成協議後三日內，賣方須向買方發出通知，而賣方及買方須於賣方通知後七個營業日內，向相關國家市場監督管理總局申請登記目標公司的股東變動。

---

## 董事會函件

---

買賣目標公司將於國家市場監督管理總局批准日期後三日內完成。

根據買賣協議，倘買方未能履行其任何責任以支付代價、向目標公司提供資金以償還中國農產品貸款，或促使目標公司償還中國農產品貸款，其將有責任向賣方支付賠償，金額為每日經調整代價之0.01%；倘持續違約超過60日，則須支付額外賠償，金額為代價之20%，屆時賣方亦有權終止買賣協議。

### 有關目標集團之資料

目標公司為一間於中國成立之有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元，其中約30,300,000美元已繳足。目標公司於完成前為中國農產品之間接全資附屬公司。目標集團主要於江蘇省淮安市從事農副產品批發市場經營及管理業務。於最後實際可行日期，目標集團的主要資產為該物業。

### 有關該物業之資料

目標公司為該物業的登記、法定及實益擁有人。該物業包括農產品物流市場的未出售部分，主要包括(i)建於總地盤面積約101,630.60平方米(約1,093,943平方呎)的兩幅相鄰土地；及(ii)總建築面積約25,955.73平方米(約279,385平方呎)的多幢樓宇及建築，作零售、批發、倉儲、辦公室及設施用途。該物業於江蘇省淮安市清江浦區。於最後實際可行日期，該物業由目標公司用作農副產品批發市場。經獨立估值師估算，該物業於二零二四年四月三十日的初步指示性估值約為人民幣156,000,000元。

## 董事會函件

### 目標集團之財務資料

目標集團截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前(虧損)淨額	(13,675)	(12,232)
除稅後(虧損)淨額	(13,629)	(12,232)

於二零二四年三月三十一日，目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約23,730,000港元。

### 出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

#### 資產及負債

考慮到初步代價及目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核資產淨值，估計於完成後，本集團的資產總值將減少約13,760,000港元。本集團的負債總額將減少約52,210,000港元。估計本集團的資產淨值將增加約38,450,000港元，即對本集團資產總值及負債總額的變動的淨影響。

#### 盈利

於完成後，本集團預計將錄得出售事項收益約6,580,000港元(於撥回集團層面之匯兌儲備約20,760,000港元前)，而於撥回匯兌儲備後將產生出售事項虧損淨額約14,180,000港元。有關出售事項虧損乃參考預期所得款項總額約186,820,000港元計算，包括(i)買賣目標股權之初步代價金額約人民幣28,900,000元(相當於約31,880,000港元)及(ii)中國農產品貸款之還款金額約人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)，並從中扣除(i)於二零二四年三月三十一日目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約23,730,000港元，(ii)中國農產品貸款之金額約人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)，(iii)於二零

---

## 董事會函件

---

二四年三月三十一日撥回集團層面的外匯儲備約20,760,000港元及(iv)相關開支約1,570,000港元。錄得上述匯兌儲備乃由於本集團的綜合財務報表以港元呈報，而目標公司的功能貨幣則為人民幣。因此，於各財務報告期結束時，目標公司的資產及負債乃按報告期末當時的匯率換算為港元，而其損益表則按有關交易日期當時的匯率換算為港元。就此產生的匯兌差額於本公司的其他全面收益中確認，並於匯兌波動儲備中累計，惟倘有關差額歸屬於非控股權益則除外。出售目標公司時，於本公司與目標公司相關的儲備(就本公司財務報表而言被視為一項境外業務)內的累計金額於損益表中確認，且於釐定出售本集團的財務影響時已計入有關金額。待作出本通函上文「買賣協議—代價」一節所載調整後，初步代價約人民幣28,900,000元(相當於約31,880,000港元)較於二零二四年三月三十一日目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約23,730,000港元高約8,150,000港元。

除上文所載者外，預期股東應佔溢利於完成後不會出現任何重大變動。

本集團將錄得的實際損益須待本公司核數師審核及審閱後，方可作實。

中國農產品集團計劃將出售事項所得款項淨額用於償還計息借款、一般運營及營運資金用途。

待完成後，目標公司將不再為本集團之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再於本集團之財務報表內綜合入賬。

### 有關買方之資料

買方為一間於中國成立之公司，主要從事農產品生產、銷售、加工、運輸、存儲及公園管理服務。於最後實際可行日期，其最終由淮安清江浦政府全資擁有。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 有關本集團及賣方之資料

本集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過位元堂從事醫藥及保健食品之製造及／或零售；及(iv)透過中國農產品從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

賣方為一間於香港成立之有限責任公司，並為中國農產品之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 進行出售事項之理由及裨益

目標公司由中國農產品於二零一三年成立，於江蘇省淮安市從事農產品及副產品批發市場營運。目標集團自二零二一年以來一直處於虧損狀態。就說明而言，目標集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度的未經審核綜合除稅後虧損淨額分別約為22,900,000港元、12,200,000港元及13,600,000港元。中國農產品董事認為，目標集團的不良往績記錄主要歸因於淮安市其他農產品批發市場的競爭。鑒於超過三年的表現欠佳，中國農產品集團管理層已尋求從目標集團撤資。此外，初步代價約人民幣28,900,000元(相當於約31,880,000港元)，較於二零二四年三月三十一日目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約23,730,000港元溢價約34%，以及買方將提供資金以供目標公司償還中國農產品貸款，實際上指應付予中國農產品集團之額外購買價，可提升中國農產品集團之營運資金狀況。經考慮出售事項之條款(包括初步代價之價值、可能上調幅度最高為經調整代價上限金額、賣方在其與買方無法協定代價調整金額的情況下有權終止交易，以及買方承諾為目標公司提供資金以償還中國農產品貸款)，董事會認為，出售事項是本集團從目標集團撤資的良機，且毋須繼續為目標集團的日常營運開支及其未來資本投資需要提供支援，與此同時亦能夠產生本通函「出

---

## 董事會函件

---

售事項之財務影響及所得款項擬定用途」一節所詳述中國農產品集團可能動用之大量現金所得款項，因此與於目標集團投資之餘下部分相比符合本集團之商業利益，且長期而言並無產生任何實質上有利於本集團之溢利。

經考慮上述理由及裨益後，董事認為按公平基準釐定之買賣協議條款及據此擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則涵義

由於本公司就買賣協議及其項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過25%但低於75%，訂立買賣協議構成本公司之重大交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

概無董事在買賣協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益，因而須就批准任何該等事項的本公司董事會決議案放棄投票。

在買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益之股東及彼等各自之聯繫人(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。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行之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)買賣協議及其項下擬進行之交易。

本公司將於二零二四年七月三日(星期三)至二零二四年七月八日(星期一)(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。

---

## 董事會函件

---

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-2頁，其中將向股東提呈普通決議案，以供考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易之條文。

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(即二零二四年七月六日(星期六)上午十一時正或之前)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。

### 推薦建議

謹請閣下垂注永利行評值顧問有限公司(中國農產品委聘的獨立估值師)有關其於二零二四年四月三十日對該物業進行估值的函件及估值證書，全文載於本通函附錄二。

建議股東於股東特別大會上投票前細閱上述函件及報告。

基於上述原因，董事認為，買賣協議及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理，符合本公司與股東的整體利益。因此，董事將建議股東在股東特別大會上投票贊成有關買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案。

### 特別需要

倘閣下在參加股東特別大會有任何特別要求或特別需要，請於二零二四年七月二日或之前透過電郵 [pr@wargon.com](mailto:pr@wargon.com) 或電話(852) 2312 8288聯絡本公司。

---

董事會函件

---

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
**WANG ON GROUP LIMITED**  
(宏安集團有限公司)\*  
主席兼執行董事  
鄧清河  
謹啟

二零二四年六月十七日

## 1. 債務聲明

於二零二四年四月三十日(即為確定本通函所載債務聲明的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及其他貸款約6,561,100,000港元,其中總金額約4,105,200,000港元的銀行貸款以本集團的物業、廠房及設備、投資物業及其所產生的若干租金收入、持作出售物業、在建物業、已質押存款、按公平值經損益入賬之金融資產、貸款及應收利息及與本集團若干從事物業投資及開發之附屬公司全部權益有關的股份質押作抵押。本集團亦就授予合營公司及客戶的銀行融資,以若干銀行的利益就銀行提供的貸款作出分別不多於約370,400,000港元及21,900,000港元的擔保。此外,於二零二四年四月三十日,本集團的租賃負債約為747,400,000港元。

除上文所披露者外,及除集團間負債及一般貿易應付款項外,於二零二四年四月三十日營業時間結束時,本集團概無任何其他已發行或未償還,或已授權或以其他方式已新造但未發行的債務證券、任何其他有期貸款、任何其他借款或性質為借款的債務,包括銀行透支及承兌負債(一般應付票據除外)或承兌信貸或租購承擔或任何其他按揭及抵押或任何擔保或任何重大或然負債。

## 2. 營運資本聲明

根據本集團若干銀行及其他借款的協議,本集團銀行及其他借款的若干金額將於本通函日期起計12個月內到期及須予償還。有鑒於此,董事計劃與相關貸款方協商,根據需要就該等借款進行再融資及/或取得新增銀行融資。此外,董事已制定若干計劃及措施以緩減本集團的流動資金壓力,包括提升物業的預售及銷售、加快收回未償還銷售所得款項及出售物業項目/資產。

董事認為,本集團於本通函日期起計12個月的營運資金充足性視乎(i)成功取得新銀行融資及就現有借款進行再融資;(ii)成功且及時實施提升在建物業及已完成的預售

及銷售，以及加快收回未償還銷售所得款項的計劃；及(iii)根據本集團預計的金額及時間，成功且及時完成出售物業項目／資產。

董事經作出審慎及仔細查詢後認為，經計及(i)本集團透過就現有借款進行再融資及／或取得新增銀行融資，於現有借款到期時取得再融資的能力；(ii)本集團的內部資源、持續的營運現金流入，以及本集團可取得的現有銀行融資；及(iii)出售本集團物業項目／資產的所得款項淨額，包括出售事項的影響，本集團擁有充足營運資金，應付本通函日期起計最少十二(12)個月的需要。

### 3. 本集團的財務及業務前景

本集團從事街市業務管理及財資管理。與此同時，其亦透過其附屬公司宏安地產從事營運開發住宅及商業物業以作銷售以及投資商業及工業物業以獲得投資回報及資本增值，且透過其附屬公司位元堂從事中西藥業的製造及零售，並透過其附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事管理及銷售物業。自二零二三年三月三十一日(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，本集團的主要業務並無變動，預計餘下集團的主要業務將不會因完成出售事項而發生任何變化。

香港於二零二三年第四季的實際本地生產總值按年增長4.3%。此外，香港於二零二三年十一月至二零二四年一月期間的最近期失業率維持於2.9%。

另一方面，美國的息率仍然高企，不可避免地影響全球貨幣流動及資產價格。在此宏觀環境下，香港二零二四年四月末的1個月香港銀行同業拆息為4.6%，較二零二四年一月初的4.8%微跌，而香港的年通脹率則由二零二三年十二月的2.4%微跌至二零二四年二月的2.1%。

息率上升及通脹持續為企業帶來挑戰。息率較高使借貸成本增加，從而抑壓投資及消費者開支。然而，勞動市場正在改善，經濟活動亦逐漸正常。此乃經濟正在復甦

的正面跡象。對宏安地產集團而言，物業市場的所有「辣招」已經撤銷，而合資格外來人才在香港購置住宅物業亦設有印花稅暫免繳付機制。所有該等措施均對物業市場帶來利好影響。街市營運過去數十年一直是產生現金流及盈利的業務。儘管如此，隨著街市和運營商數量增加以及網上購物和送貨服務逐漸普及，街市營運環境的競爭壓力越來越大。於上一財政年度，息率大幅上升以及持續經濟活動收縮及通脹，繼而損害消費水平。本集團認為經營街市的成本及風險已經上升，而本集團在營運時將採取審慎態度。

位元堂集團始終致力於提供優質中醫團隊診療服務，並專注於提供度身訂制的專業服務，滿足每位消費者的獨特需求，並提供專業中醫藥（「中藥」）診療。除加強服務外，位元堂集團致力改善其客戶關係管理(CRM)系統，以與消費者建立更牢固、更密切的關係、加強客戶參與度及忠誠度，並培養具信任及長久的關係。展望未來，國家粵港澳大灣區政策為中藥及保健食品產品帶來正面前景，為位元堂集團於大灣區實現增長及擴張良機。

就西藥產品而言，位元堂集團為其旗艦品牌「珮夫人」加強銷售，並擴大於萬寧、屈臣氏及連鎖超市等零售渠道的分銷。位元堂集團透過於中國內地為「珮夫人」止咳露覓得戰略分銷合作夥伴，並以「珮夫人」品牌推出更多治療上呼吸道感染的藥品，將「珮夫人」打造成「上呼吸道感染專家」。位元堂集團預期來年將實現強勁增長。位元堂集團亦正發展跨境電商業務，以涵蓋大灣區及亞太地區的消費者。

農業發展是中國中央政府未來數年的首要政策。於二零二三年，「二零二三年中央一號文件」由中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈。該文件乃為推動農產品交易市場投資、擴展農產品網絡、建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。其次，「一帶一路」政策將為中國經濟整體增長的關鍵元素，並為中國的持續發展提供可持續的方式。

就新商機而言，中國農產品集團進一步採取「輕資產」策略，與各合作夥伴合作，擴大於中國的業務。其亦探索電子平台發展，以探討技術進步的機遇，從而配合中國政府推動數據經濟。此外，中國農產品集團的業務範圍進一步擴展至街市及貿易，以鞏固其於業內的領先地位。

本集團財務狀況穩健，且預期將透過其多元化業務取得持續增長，為本集團提供高度靈活性，以及為其可持續發展奠定堅實的基礎。透過維持積極有為及審慎而行的投資方針，本集團能把握機會推動其所有分類實現業務增長。整體而言，穩健的財務狀況及多元化的業務經營將促進本集團的可持續發展及長期成功。

出售事項將讓中國農產品集團重新調配其資源用於償還計息借款、一般運營及營運資金用途。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司於二零二四年四月三十日就其對宏安集團有限公司(連同其附屬公司)所持物業價值的估值而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司  
RHL Appraisal Limited  
企業評值及諮詢

電話 +852 3408 3188  
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

## 緒言

吾等謹遵照閣下之指示，由宏安集團有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(「未售出物業」)進行估值。吾等確認，吾等已進行物業視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零二四年四月三十日(「估值日期」)市值之意見。

本函件構成估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，釐清本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

### 估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指自願買方與自願賣方經適當推銷後於估值日期達成資產或負債易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易。

市值乃理解為所估計之資產或負債之價值，當中並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理取得之最佳價格，亦為買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(如非一般融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

### 估值方法

吾等已使用直接比較法(乃根據替代原則採納)估物業，據此，比較乃根據可資比較物業之實際銷售變現價格及／或叫價作出。吾等會分析大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業，並仔細權衡各物業之所有相關優劣之處，以達致資本價值之公平比較。

### 估值考慮因素

對該物業進行估值時，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第十二項應用指引以及國際估值準則(二零二二年)所載的所有規定。

## 估值假設

在吾等的估值中，除另有指明外，吾等已假設：

- a. 該等物業及構成其用途的樓宇已獲得所有必要之法定批准；
- b. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- c. 物業業主擁有物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業；
- d. 興建該等物業時概無使用有害或危險之物料或技術；
- e. 該等物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；及
- f. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

## 業權調查

吾等已獲出示有關物業權益之多份業權文件。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權或任何並無列於向吾等所提供副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團中國法律顧問廣東卓建律師事務所就物業權益業權之有效性提供之資料。

## 限制條件

劉靖女士(地理資訊科學理學碩士)已於二零二四年四月為吾等進行實地視察。

於視察期間，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，因此吾等不能就該物業是否不存在腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷而作出報告。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實其面積是否真確，惟吾等已假設交予吾等之文件所顯示之面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

倘發現該物業或其毗連或鄰近土地存在任何污染、下陷或其他潛在的建築瑕疵，或該物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別就(但不限於)年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及樓面面積及辨別該物業之所有其他相關事宜。報告內載有多項圖則，包括但不限於位置圖、工地平面圖、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有)，以協助讀者識別該物業，惟僅作參考用途且吾等並不對有關圖則的準確性負責。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情觀點，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就對 貴集團之法律顧問責任範圍內的資料所作出之任何詮釋承擔任何責任。吾等亦無核實獲提供之與該物業相關的任何資料是否準確。

備註

吾等以人民幣(人民幣)對物業進行估值。

隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場  
32樓3202室  
宏安集團有限公司  
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

陳晞

*MRICS, MSc (Real Estate), BEcon*

高級聯席董事

莫秀鸞

*MHKIS, MRICS, BSc (Hons)*

高級經理

謹啟

二零二四年六月十七日

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為皇家特許測量師學會專業會員。

莫秀鸞女士為特許測量師，於香港特別行政區及中國內地的物業估值方面擁有逾10年經驗。莫女士為皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

## 物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年
			四月三十日的 市值 人民幣
位於中華人民共和國江蘇省淮安市清浦區北環路北側及淮海南路東側之淮安宏進農副產品國際物流中心	該物業包括總地盤面積約101,630.60平方米(1,093,943平方呎)之農產品物流市場之未出售部分，主要由兩幅毗鄰土地組成。	該物業由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營。	156,000,000 (人民幣壹億伍仟陸佰萬元正)
	該物業包括多幢總建築面積約25,955.73平方米(279,385平方呎)之樓宇及構築物。該物業於二零一六年至二零二一年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及廠房用途。		貴集團應佔 100%權益： 人民幣156,000,000元
	該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五四年十月二十三日屆滿，作批發及零售用途。		

## 附註：

- 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0045，總地盤面積約53,178.00平方米之該物業土地使用權已授予 貴公司一間間接全資附屬公司淮安宏進農副產品物流有限公司(「淮安宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	100米
綠地率	不少於20%
最高總建築面積	63,813.60平方米

2. 根據國有土地使用權合同 — 國有建設用地使用權出讓合同編號3208012014CR0447，總地盤面積約48,452.60平方米之該物業土地使用權已授予淮安宏進，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不少於20%
最高總建築面積	58,143.12平方米

3. 根據國有土地使用權證 — 淮國用(2014)第11012號，貴公司一間間接全資附屬公司淮安宏進已獲授總地盤面積約53,178.00平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年六月二十日屆滿，作批發及零售用途。誠如 貴公司告知，該標的地塊於二零一三年一月二十九日以人民幣42,000,000元之土地出讓金總額獲得。

4. 根據國有土地使用權證 — 淮國用(2014)第17295號，淮安宏進已獲授總地盤面積約48,452.60平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年十月二十三日屆滿，作批發及零售用途。誠如 貴公司告知，該標的地塊於二零一四年九月四日以人民幣44,000,000元之土地出讓金總額獲得。

根據法律意見，根據多份房屋所有權證，總建築面積約14,330.35平方米之房屋所有權已歸屬于淮安宏進。其中，總建築面積約2,919.15平方米之該物業部分已出售及所有款項已清償。惟買方尚未辦理轉讓登記手續。因此，吾等於估值時僅計及總建築面積約11,411.20平方米之物業為未出售部分。

5. 根據法律意見，A5幢第4層總建築面積844.53平方米用作物業管理辦公室用途，惟並無辦理房地產權證。由於物業管理辦公室為整個發展項目的一部分設施，並已申請有關部分的工程且於完成時已驗收。律師認為有關部分可合法使用。

6. 稱為C區的地盤有七個鋼架棚屋。彼等根據日期為二零二一年九月三日的七個臨時建設工程規劃許可證（於二零二四年九月二日屆滿）獲批准。據所述，總建築面積為13,700平方米，詳情如下：

證書編號	座號	獲准總建築面積 (平方米)
320812202100577	C-1#	2,400
320812202100578	C-2#	2,400
320812202100579	C-3#	2,400
320812202100580	C-4#	2,400
320812202100581	C-5#	2,400
320812202100582	C-6#	1,000
320812202100583	倉庫	700
	<b>總計</b>	<b>13,700</b>

7. 參考 貴集團法律顧問廣東卓建律師事務所日期為二零二四年六月十一日的法律意見，內容有關該物業法定業權，當中載有(其中包括)以下各項：
- i. 物業由淮安宏進合法持有；
  - ii. 物業的所有土地出讓價均由淮安宏進悉數清償；
  - iii. 地盤面積約48,452.60平方米之物業以受益人為蘇州銀行股份有限公司淮安分行之按揭所規限，總額為人民幣48,400,000元。吾等於估值時未計及有關按揭；
  - iv. 總樓面面積約1,3987.24平方米之物業以受益人為蘇州銀行股份有限公司淮安分行之按揭所規限，總額為人民幣8,640,000元。吾等於估值時未計及有關按揭；
  - v. 總樓面面積約3,358.42平方米之物業以受益人為江蘇淮安農村商業銀行股份有限公司之按揭所規限，總額為人民幣15,000,000元。吾等於估值時未計及有關按揭；
  - vi. 淮安宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有房地產權證的個別單位；
  - vii. 淮安宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個物業；
  - viii. 臨時棚屋可於市場上被佔用或租賃，惟不能於市場被按揭或轉讓；及
  - ix. 除(iii)、(iv)及(v)外，物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。
8. 物業的部分包括若干已售出但未向買家交付的公寓及商舖，吾等已根據代價將該等物業納入估值。

9. 由於該物業包括多間商舖、公寓及空地，吾等已根據相應用途評估該物業，以計算總市值，該物業面積明細如下：

物業類型	總樓面面積 (平方米)	價值明細 (人民幣)(經約整)
<b>已出售但未交付部分</b>		
公寓	225.96	670,000
內街商舖	265.54	910,000
小計	<b>491.50</b>	<b>1,580,000</b>
<b>未售出部分</b>		
公寓	4,771.72	15,460,000
街邊商舖	1,449.15	6,170,000
內街商舖	4,698.83	19,020,000
設施	844.53	並無商業價值
棚屋	13,700.00	10,540,000 (指建築成本)
空地	地盤面積(100,122.09)	103,580,000
小計	<b>24,619.70</b>	<b>154,770,000</b>
<b>總計</b>	<b>25,955.73</b>	<b>156,000,000</b>

吾等已識別多個相關可資比較項目，符合時間、用途、狀況及地點篩選準則。價格太高或太低的可資比較項目排除在外。

以下為可資比較項目表格：

商舖：

可資比較項目	A	B	C	D	E
地址	明遠路16號金榜 花園A2區舖位	天津路33號翰城 廣場舖位	明遠路16號金榜 花園A1區舖位	飛耀路23號南方 花園南門舖位	飛耀路23號南方 花園西區舖位
出價日期	二零二四年四月	二零二四年四月	二零二四年三月	二零二四年四月	二零二四年四月
概約樓面面積 (平方米)	70.00	98.00	100.00	330.00	215.00
出價(人民幣)	580,000	800,000	720,000	2,360,000	1,750,000
單位價格 (人民幣/ 平方米)	8,286	8,163	7,200	7,152	8,140

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、地點、面積及狀況作出調整。下調賣盤折價，以反映磋商情況。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就地點而言，倘可資比較項目的地點較佳，則下調該物業價格。在狀況作出更多折讓，以反映標的物業與可資比較項目之間的差異。

作出上文調整後，五項經調整單位價格獲分配相同權重，代表加權平均值每平方米人民幣4,260元(基於樓面面積)。

住宅：

可資比較項目	交易A	出價B	出價C	出價D
地址	汕頭路15號鉢池 小區單位	汕頭路15號鉢池 小區單位	汕頭路15號鉢池 小區單位	宏恒勝路8號磚井 花園單位
出價/交易日期	二零二四年三月	二零二四年三月	二零二四年三月	二零二四年三月
概約樓面面積(平方米)	77.00	52.00	87.00	73.51
出價/交易價格(人民幣)	298,000	310,000	520,000	400,000
單位價格(人民幣/平方米)	3,870	5,962	5,977	5,441

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、地點、面積、樓層及狀況作出調整。下調賣盤折價，以反映磋商情況。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就地點而言，倘可資比較項目的地點較佳，則下調該物業價格。樓層因素亦根據較佳景觀及高層更通風而作出調整，反之亦然。在狀況作出更多折讓，以反映標的物業與可資比較項目之間的差異。

作出上文調整後，三項經調整單位價格獲分配相同權重，代表加權平均值每平方米人民幣3,240元(基於總樓面面積)。

土地：

可資比較項目	A	B	C	D
地址	天明路北側 一幅土地	春輝路北側 一幅土地	通甫路南側 一幅土地	淮海南路東側 一幅土地
地段	淮自然(浦)掛2023 第19號地塊	淮自然(工)掛2023 第7號地塊	淮自然(工)掛2023 第2號地塊	淮自然(浦)掛2021 第20號地塊
交易日期	二零二三年十月	二零二三年十一月	二零二三年五月	二零二二年一月
用途	零售商業用地	零售商業用地	零售商業用地	批發市場用地
地盤面積(平方米)	55,086.00	58,846.00	84,043.00	110,875.40
容積率	3.00	3.00	2.00	1.20
批准樓面面積(平方米)	165,258.00	176,538.00	168,086.00	133,028.88

可資比較項目	A	B	C	D
交易價格(人民幣)	221,000,000	220,000,000	248,000,000	111,200,000
單位價格(人民幣/平方米)	1,337	1,246	1,475	836
剩餘年期(年)	39.57	39.63	39.13	37.80

吾等已比較各種因素，並對地點、用途、面積及年期作出調整。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就地點因素而言，已上調可資比較項目A及B，而向可資比較項目C提供折讓。並無對可資比較項目D的地點作出調整。由於所有可資比較項目均為新購置土地，與標的物業的土地使用權相比，其土地使用權年限較長，因此對土地使用權年限作出折讓。

作出上文調整後，四項經調整單位價格獲分配相同權重，代表加權平均值每平方米人民幣910元(基於總樓面面積)。

## 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

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／或其任何各自的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(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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條例存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須予披露之任何權益或淡倉須知會本公司及聯交所：

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 全部已發行 股本之概約 百分比 (附註f) %
		家族權益	公司權益	其他權益		
鄧清河先生 (「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註a)	1,017,915,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	6,063,896,772	42.80
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	1,045,941,645 (附註d)	—	4,989,928,827 (附註e)	6,063,896,772	42.80

附註：

- (a) 鄧先生被當作於其配偶游女士擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (b) 486,915,306股股份由Caister Limited(一間由鄧先生全資擁有之公司)持有，531,000,000股股份由兆貿投資有限公司(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。
- (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) 該等百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

於本公司相聯法團股份及相關股份之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所涉及股份總數	相聯法團已發行股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	5,682,514,594 (附註b)	57.09
游女士	位元堂	受控制公司權益	810,322,940 (附註c)	72.02
	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5,682,514,594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3,674,814,532股中國農產品股份由Rich Time Strategy Limited (「**Rich Time**」) 持有。Onger Investments及Rich Time由Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」) 直接全資擁有。WOE由本公司直接全資擁有。
- (c) 810,322,940股位元堂股份由Rich Time持有，該公司由WOE全資擁有。
- (d) 11,400,000,000股宏安地產股份由Earnest Spot Limited (由WOE直接全資擁有) 持有。
- (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**

除下文所披露者外，於最後實際可行日期概無任何人士(除董事或本公司最高行政人員外)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	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註c)
致力有限公司 (「 <b>致力</b> 」) (附註a)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	4,989,928,827	35.22
Alpadis Trust (HK) Limited (附註b)	受控法團權益 — 受託人	4,989,928,827	35.22
Alain Esseiva先生 (附註b)	受控法團權益	4,989,928,827	35.22

附註：

- (a) 致力由Alpadis Trust (HK) Limited (以鄧氏家族信託之受託人身份)間接全資擁有。故此，Alpadis Trust (HK) Limited被當作於致力所持之該等股份中擁有權益。
- (b) Alpadis Group Holding AG由ESSEIVA, Alain擁有91%。因此，ESSEIVA, Alain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。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 (Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.及AGH Capital Ltd.分別由Alpadis Group Holding AG全資擁有)各自擁有20%。
- (c) 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。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或候任董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

董事姓名	具有須予披露權益 或淡倉的公司名稱	於該公司的職位
鄧先生	致力	董事

### 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，被視為在與本集團融資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

於二零二三年八月一日，本公司(作為承租人)與金億利投資有限公司(由董事鄧先生間接全資擁有的公司，作為出租人，「金億利」)就租賃汽車訂立一份租賃協議，自二零二三年八月一日起計為期60個月，每季度租金為40,000港元。

於二零二三年九月六日，本公司的間接全資附屬公司(作為買方)與董事鄧先生間接全資擁有的公司忠譽(作為賣方)，就收購中國農產品2,007,700,062股股份(中國農產品當時已發行股本約20.17%)訂立一份協議，代價為200,000,000港元。

於二零二四年四月三十日，忠譽以代價340,000港元向本公司一間全資附屬公司出售1股Team Aid Limited(「Team Aid」)股份(佔Team Aid已發行股本總額的三分之一)。Team Aid為易易壹資產管理有限公司(一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌進行第4類受規管活動(就證券提供意見)及第9類受規管活動(資產管理)的法團)的唯一股東。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，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. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無捲入任何重大訴訟、索賠或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司均無未了或面臨威脅的重大訴訟、索賠或仲裁。

## 7. 重大合約

### 本集團

緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團之成員公司曾訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 買賣協議；
- (b) 位元堂的間接全資附屬公司裕訊投資有限公司（作為賣方）、保程有限公司（作為買方）與美聯物業（商舖II）有限公司（作為物業代理）訂立日期為二零二四年五月三日的臨時協議，以及賣方與買方訂立日期為二零二四年五月三十日的正式協議（「瑞和街協議」），內容有關（其中包括）以代價33,000,000港元買賣一項位於香港九龍瑞和街的物業，其詳情載於本公司與位元堂日期為二零二四年五月三日的聯合公佈；
- (c) Top List Holdings Limited（作為賣方）、Divine Glory International Limited（作為買方）與宏安地產訂立日期為二零二四年三月二十八日的買賣協議（「二零二四年三月買賣協議」），內容有關出售Beam Up Holdings Limited的全部已發行股本及轉讓樂傲有限公司結欠之貸款，總代價約797,080,516港元（可予調整），其詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二四年三月二十八日的聯合公佈；
- (d) 新鴻企業有限公司（宏安地產的間接全資附屬公司）、宏安地產、Lofty Ideal Limited（其士國際集團有限公司的間接全資附屬公司）、其士國際集團有限公司及宏安資產管理有限公司（作為項目管理人）訂立日期為二零二四年三月二十八日的股東協議（「二零二四年三月股東協議」），其詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二四年三月二十八日的聯合公佈；
- (e) 宏安地產的間接全資附屬公司Twist Pioneer Limited（「**Twist Pioneer**」，作為賣方）與Walter Asset Management Limited（「**Walter Asset**」，作為買方）訂立日期為二零二四年三月十八日的轉讓協議（「轉讓協議」），內容有關（其中包括）以更替方式向Walter Asset轉讓及轉移Twist Pioneer於參與協議（日期為二零二一年

五月二十八日，由Lexus Sharp International Limited與Twist Pioneer訂立)項下之所有權利及義務，總代價為6,250,000美元，其詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二四年三月十八日的聯合公佈；

- (f) 位元堂の間接全資附屬公司廣均發展有限公司(作為賣方)、李偉成(作為買方)與敬華物業代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年三月一日的臨時買賣協議以及賣方與買方訂立日期為二零二四年五月十七日的正式買賣協議(「利華大廈協議」)，內容有關(其中包括)出售香港九龍彌敦道738-740A號利華大廈一項物業，總代價為41,000,000港元，其詳情載於本公司與位元堂日期為二零二四年三月一日的聯合公佈；
- (g) 由二零二四年二月二日至二零二四年二月八日期間，本集團進行公開市場交易以出售合共8,400,000美元之(i)由華南城控股有限公司(「華南城」)發行、於二零二四年四月十二日到期之11.50%優先票據(「華南城11.50%優先票據」)及(ii)由華南城發行、於二零二四年十月九日到期之11.95%優先票據(「華南城11.95%優先票據」)，總代價約為3,800,000美元(不包括未付應計利息)，其詳情載於本公司日期為二零二四年二月八日的公佈；
- (h) 於二零二四年二月一日及二零二四年二月二日，宏安地產の間接全資附屬公司Twist Pioneer進行公開市場交易，以分別出售合共3,020,000美元之華南城11.50%優先票據及華南城11.95%優先票據，總代價為1,300,000美元(不包括未付應計利息)(「華南城票據出售事項I」)，其詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二四年二月二日的聯合公佈；
- (i) 位元堂の間接全資附屬公司森寶投資有限公司(作為賣方)、Crown Mega Limited(作為買方)與中原地產代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年一月二十二日的臨時買賣協議以及賣方與買方訂立日期為二零二四年五月二日的正式買賣協議(「仁愛樓協議」)，內容有關(其中包括)出售香港新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓一項物業，總代價為38,000,000港元，其詳情載於本公司與位元堂日期為二零二四年一月二十二日的聯合公佈；

- (j) Ascend Progress Limited (作為買方)、位元堂の間接全資附屬公司Guidepost Investments Limited (「**Guidepost Investments**」) (作為賣方)、位元堂(作為賣方擔保人)與中原地產代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二三年十一月二十一日的臨時買賣協議以及賣方與買方訂立日期為二零二四年三月十四日的正式買賣協議(「**波斯富街協議**」)，內容有關(其中包括)出售東華投資有限公司(「**東華**」)的2股股份，該公司持有位於香港利園山道寶榮大廈及波斯富街的物業，及轉讓東華結欠Guidepost Investments之貸款，總代價為100,000,000港元，其詳情載於本公司與位元堂日期為二零二三年十一月二十一日的聯合公佈；
- (k) 宏安地產の間接全資附屬公司Viva Action Limited (「**Viva Action**」) (作為賣方)與位元堂の間接全資附屬公司Guidepost Investments (作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日的買賣協議(「**二零二三年九月買賣協議I**」)，內容有關(其中包括)出售及收購誠衛有限公司(「**誠衛**」，其持有香港九龍荔枝角美孚新村一項物業)的全部已發行股本，及轉讓誠衛結欠Viva Action之貸款，總代價為43,800,000港元(可予調整)，其詳情載於本公司、位元堂與宏安地產日期為二零二三年九月八日的聯合公佈及本公司、位元堂與宏安地產日期為二零二三年九月二十九日的通函；
- (l) Shining Sun Developments Limited (「**Shining Sun**」) (作為賣方)與Guidepost Investments (作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日的買賣協議(「**二零二三年買賣協議II**」)，內容有關(其中包括)出售及收購利晴有限公司(「**利晴**」，其持有香港新界元朗同樂街2號金寶樓一項物業)的全部已發行股本，及轉讓利晴結欠Shining Sun之貸款，總代價為35,000,000港元(可予調整)，其詳情載於本公司、位元堂與宏安地產日期為二零二三年九月八日的聯合公佈及本公司、位元堂與宏安地產日期為二零二三年九月二十九日的通函；
- (m) 本公司直接全資附屬公司Woe (作為買方)、鄧先生的間接全資附屬公司忠譽(作為賣方)與鄧先生(作為賣方擔保人)訂立日期為二零二三年九月六日的協議，內容有關(其中包括)買賣Onger Investments (持有中國農產品當時已

發行股本約20.17%)的全部已發行股本以及Onger Investments應付及結欠忠譽之所有該等款項，總代價為200,000,000港元，其詳情載於本公司日期為二零二三年九月六日的公佈及本公司日期為二零二三年九月二十七日的通函；

- (n) 位元堂間接擁有約99.8%的附屬公司位元堂藥廠有限公司(「位元堂藥廠」)(作為賣方)、本公司間接全資附屬公司宏安(代理人)有限公司(「宏安(代理人)」)(作為賣方)與盧昕迪(作為替代買方)及陳玲(作為替代買方)(合稱「替代買方」，均為替代買方)訂立日期為二零二三年六月十九日的正式協議(「正式協議」)，內容有關出售及替代買方分別收購維富投資有限公司(「維富」)的一股銷售股份(佔維富全部已發行股本的50%)，及轉讓在維富結欠位元堂藥廠之貸款中位元堂藥廠相當於55%及45%之利益，總代價為71,000,000港元，其詳情載於本公司與位元堂日期為二零二三年六月十九日的聯合公佈；及李華(作為買方)、位元堂藥廠(作為賣方)與宏安(代理人)(作為賣方)與建富物業(工商舖)有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二三年二月六日的臨時買賣協議(連同正式協議合稱「二零二三年二月協議」)，內容有關(其中包括)出售維富(持有香港九龍高輝道13號寶城工業大廈一項物業)之全部已發行股本，及轉讓維富分別結欠位元堂藥廠及宏安(代理人)之貸款，總代價為71,000,000港元，其詳情載於本公司與位元堂日期為二零二三年二月六日的聯合公佈；
- (o) 位元堂間接全資附屬公司卓怡投資有限公司(「卓怡」)(作為賣方)、利寶置業有限公司(作為買方)與天保策略物業顧問有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二三年三月二十一日的臨時買賣協議以及賣方及買方訂立日期為二零二三年三月三十一日的正式買賣協議(「大圍協議」)，內容有關買賣位處香港新界沙田大圍道66號、68號、70號及72號的一項物業，總代價為66,800,000港元，其詳情載於本公司與位元堂日期為二零二三年三月二十一日的聯合公佈；

- (p) 位元堂間接全資附屬公司Guideposts Investments (作為賣方) 與Cosmic Charm International Limited (作為買方) 訂立日期為二零二三年一月六日的有條件臨時協議以及賣方及買方訂立日期為二零二三年三月二十二日的正式買賣協議(「寶靈大廈協議」)，內容有關出售信洋投資有限公司(「信洋」，持有位處香港九龍寶靈街14號寶靈大廈地下的一項物業)的全部已發行股本，及轉讓信洋結欠Guideposts Investments之貸款，總代價為48,800,000港元(可予調整)，其詳情載於本公司與位元堂日期為二零二三年一月六日的聯合公佈；
- (q) Wickert Investments Limited與Ever Sonic Enterprises Limited (均為宏安地產間接全資附屬公司，合稱「宏安地產合資企業夥伴」)、Penta Holding (BVI) L.P.、Penta Investment (BVI) L.P.、Fortune Harbour Investments Limited與Mega Hope Global Limited訂立日期為二零二二年十二月二十八日的股東協議(「二零二二年十二月股東協議」)，內容有關(其中包括)成立合資企業以收購及經營位於香港九龍六合街19號的一項物業，總承擔為504,000,000港元，由宏安地產合資企業夥伴承擔，其詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二二年十二月二十八日的聯合公佈及本公司與宏安地產日期為二零二三年二月十七日的通函；
- (r) 中國農產品與本公司訂立日期為二零二二年十月一日的總特許協議(「總特許協議」)，自二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日止為期三年，據此，本集團可向中國農產品集團授出由本集團管理或本集團有權授出特許以使用之若干香港街市物業(或其任何部分)之特許權，惟須遵守最高年度上限(有關中國農產品及本集團之特許費)(有關中國農產品集團及本集團將予訂立之相關最終特許協議確認之使用權資產金額)，其詳情載於本公司、中國農產品與位元堂日期為二零二二年十月一日的聯合公佈；
- (s) 宏安地產間接全資附屬公司Sky Admiral Limited(「Sky Admiral」)(作為賣方)與宏安地產間接擁有50%之合資企業天寶成有限公司(作為買方)訂立日期為二零二二年九月一日的買賣協議(「二零二二年九月一日協議」)，內容有關(其中包括)出售星盟有限公司(「星盟」)的全部已發行股本，其有關鴨脷

洲一個物業發展項目，及轉讓星盟結欠Sky Admiral之股東貸款，總代價為554,817,000港元(可予調整)，其詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二二年九月一日的聯合公佈及本公司與宏安地產日期為二零二二年九月二十三日的通函；

- (t) Mailful Investments Limited (「**Mailful Investments**」) 及Suntech Investments Limited (「**Suntech Investments**」) (各為本公司及位元堂之間接全資附屬公司) 於二零二二年九月十九日接獲來自基金管理人接納Mailful Investments及Suntech Investments於二零二二年八月十七日提出要求購回各自於Access Funds權益之確認，購回總額約為18,050,000美元(「**二零二二年八月協議**」)。交易詳情載於本公司與位元堂日期為二零二二年九月十九日的聯合公佈；
- (u) 於二零二二年七月十二日，本公司間接全資附屬公司Mailful Investments收購(a) 怡略有限公司(「**怡略**」)發行於二零二七年七月十一日到期之6.50%或7.50%(實物付款)優先票據(「**二零二七年票據**」)及(b)怡略發行於二零二八年七月十一日到期之6.50%或7.50%(實物付款)優先票據(「**二零二八年票據**」)，二零二七年票據及二零二八年票據總面值分別約5,200,000美元及約2,100,000美元，以零代價將所持現有票據交換為二零二七年票據及二零二八年票據，其詳情載於本公司日期為二零二二年七月十三日的公佈；及
- (v) 位元堂與平安銀行股份有限公司訂立日期為二零二二年七月四日的擔保協議，據此，位元堂同意就中國農產品根據貸款融通協議結欠平安銀行股份有限公司之所有負債提供擔保(「**位元堂擔保協議**」)，其詳情載於本公司與位元堂日期為二零二二年五月三日的聯合公佈及本公司與位元堂日期為二零二二年六月七日的通函。

### 宏安地產集團

於緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期，宏安地產集團成員公司訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務中訂立的合約)：

- (a) 二零二四年三月買賣協議；
- (b) 二零二四年三月股東協議；

- (c) 轉讓協議；
- (d) 華南城票據出售事項I；
- (e) 二零二三年九月買賣協議I；
- (f) 二零二三年買賣協議II；
- (g) 二零二二年十二月股東協議；及
- (h) 二零二二年九月一日協議。

### 位元堂集團

於緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期，位元堂集團成員公司訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務中訂立的合約）：

- (a) 瑞和街協議；
- (b) 利華大廈協議；
- (c) 仁愛樓協議；
- (d) 本公司（作為借款方）與位元堂藥廠（位元堂間接擁有約99.8%權益之附屬公司，作為貸款方）訂立日期為二零二三年十二月十八日的循環貸款融通協議，據此，位元堂藥廠同意向本公司授出不多於100,000,000港元之無抵押循環貸款融通，按年利率10%計息，其詳情載於位元堂日期為二零二三年十二月十八日的公佈及位元堂日期為二零二四年一月十一日的通函；
- (e) 波斯富街協議；
- (f) 二零二三年九月買賣協議I；
- (g) 二零二三年買賣協議II；
- (h) 二零二三年二月協議；
- (i) 大圍協議；

- (j) 寶靈大廈協議；
- (k) 二零二二年八月協議；及
- (l) 位元堂擔保協議。

### 中國農產品集團

於緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期，中國農產品集團成員公司訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務中訂立的合約）：

- (a) 買賣協議；及
- (b) 總特許協議。

### 8. 專家及同意書

以下為本通函所載提供意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司	獨立專業估值師

最後實際可行日期，上述專家(i)並無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法強制執行）；(ii)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，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或向本集團任何成員公司租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或擬向本集團任何成員公司租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容刊發本通函並載入其函件、及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司的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。

## 10. 展示文件

下列文件的副本由本通函日期起計14日期間內於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.wangon.com](http://www.wangon.com) 可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所載由永利行評值顧問有限公司編製的該物業估值報告；及
- (c) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述專家的同意書。

# 股東特別大會通告



## WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

### 股東特別大會通告

茲通告Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」) 謹訂於二零二四年七月八日(星期一)上午十一時正時假座香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心17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

「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認買賣協議(定義見本公司日期為二零二四年六月十七日之通函，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
- (ii) 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(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，二零二四年六月十七日

## 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. 本公司將於二零二四年七月三日(星期三)至二零二四年七月八日(星期一)(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，最遲須於二零二四年七月二日(星期二)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。
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