

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聯合公佈之內容概不負責，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聯合公佈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)



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易所有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0149)

須予披露交易

主要及關連交易

聯合公佈

買賣目標公司

中國農產品獨立董事委員會及中國農產品獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

買賣目標公司

宏安董事會及中國農產品董事會各自宣佈，於二零二四年十二月十三日(交易時段後)，賣方(宏安之間接全資附屬公司)、宏安(作為賣方之擔保人)、買方(中國農產品之間接全資附屬公司)及中國農產品(作為買方之擔保人)訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份；(ii)賣方有條件同意出售及出讓股東貸款以及買方有條件同意購買及受讓股東貸款，代價為150,000,000港元；及(iii)宏安及中國農產品已同意就賣方及買方履行買賣協議項下之責任分別作出擔保。

於完成後，目標公司將成為宏安的非全資附屬公司及中國農產品的全資附屬公司。目標公司的財務業績將綜合入賬至宏安集團及中國農產品集團各自的財務報表。

上市規則涵義

就宏安而言，由於買賣協議及其項下擬進行之交易的最高適用百分比率高於5%但少於25%，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成宏安的須予披露交易並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

宏安為中國農產品之控股股東，因此根據上市規則第14A.07條為中國農產品的關連人士。因此，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成中國農產品的關連交易並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

就中國農產品而言，由於買賣協議及其項下擬進行之交易的最高適用百分比率高於25%但少於100%，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易亦構成中國農產品的主要交易並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

中國農產品股東特別大會

中國農產品股東特別大會將予舉行，以供中國農產品獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易。於買賣協議擁有重大權益的中國農產品股東及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)須於中國農產品股東特別大會上就相關決議案放棄投票。宏安及其聯繫人各自將須於中國農產品股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行中國農產品董事組成的中國農產品獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易為中國農產品獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議的更多詳情；(ii)中國農產品獨立董事委員會致中國農產品獨立股東的推薦建議；(iii)中國農產品獨立財務顧問致中國農產品獨立董事委員會及中國農產品獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行之交易的意見函件；(iv)召開中國農產品股東特別大會的通告；及(v)上市規則規定的其他資料的通函預期將於二零二五年一月八日或之前寄發予中國農產品股東。

警告

宏安及中國農產品之股東及潛在投資者應注意，完成須待買賣協議項下之若干先決條件達成(或獲豁免(視情況而定))後方可作實，有關先決條件載於本聯合公佈「買賣協議 — 先決條件」一節，因此未必一定會發生。投資者於買賣宏安及中國農產品之證券時務請審慎行事，倘對彼等之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

緒言

宏安董事會及中國農產品董事會各自宣佈，於二零二四年十二月十三日(交易時段後)，賣方(宏安之間接全資附屬公司)、宏安(作為賣方之擔保人)、買方(中國農產品之間接全資附屬公司)及中國農產品(作為買方之擔保人)訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份；(ii)賣方有條件同意出售及出讓股東貸款以及買方有條件同意購買及受讓股東貸款，代價為150,000,000港元；及(iii)宏安及中國農產品已同意就賣方及買方履行買賣協議項下之責任分別作出擔保，如下文所述。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零二四年十二月十三日

訂約方

- (i) 賣方，宏安之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (ii) 宏安(作為賣方之擔保人)；
- (iii) 買方，中國農產品之間接全資附屬公司(作為買方)；及
- (iv) 中國農產品(作為買方之擔保人)。

標的事項

交易項下之標的事項為銷售股份及股東貸款。銷售股份指目標公司於本聯合公佈日期之全部已發行股本。股東貸款為目標公司結欠賣方而須按要求償還之免息股東貸款，於二零二四年九月三十日之未償還本金額約為28,800,000港元。

代價

代價將為150,000,000港元，須由買方按下列方式支付：

- (i) 50,000,000港元須由買方於完成後支付予賣方；及
- (ii) 代價的餘額須連同由完成日期起按年利率5%累計的單息，由買方於不遲於完成日期首週年當日或買方與賣方共同書面協定的較後日期支付予賣方。

代價乃買方與賣方經公平磋商後達致，經計及(i)目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核資產淨值約121,900,000港元；及(ii)於二零二四年九月三十日將出讓予買方之股東貸款面值約28,800,000港元。

買方有意以中國農產品集團的內部資源及銀行融資撥資代價。

於完成後，目標公司將成為宏安的非全資附屬公司及中國農產品的全資附屬公司。目標公司的財務業績將綜合入賬至宏安集團及中國農產品集團各自的財務報表。

宏安集團於二零零六年十二月收購於中國合營企業的50%股權(透過目標公司)，而原收購成本約為人民幣65,500,000元(相當於約70,900,000港元)。

先決條件

完成須待以下條件於截止日期或之前達成(及/或獲買方豁免(視乎情況而定))後方可作實：

- (i) 買方已完成對目標公司、中國合營企業及目標物業之盡職審查，而該等盡職審查結果獲買方全權酌情信納；
- (ii) 各宏安股東(如必要)及中國農產品獨立股東於彼等各自的股東大會通過全部必需決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (iii) 賣方根據買賣協議作出之陳述及保證，直至完成日期為止，在各方面仍屬真實及準確，且無誤導成份。

買方僅可書面豁免上文第(i)及(iii)段之先決條件，而上文第(ii)段之先決條件則不可豁免。於本聯合公佈日期，上述先決條件均未達成。

擔保

賣方與買方於買賣協議項下的責任分別由宏安及中國農產品作出擔保。

完成

完成應於上文「先決條件」一節第(i)至(iii)段所述先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日或於訂約方可能另行協定之其他時間落實。

有關目標公司及中國合營企業的資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。於本聯合公佈日期，目標公司並無任何附屬公司，而目標公司之主要資產為於中國合營企業之50%股權。

中國合營企業為一間於中國成立之有限公司，主要從事目標物業內中國濕貨市場的管理及分租予租戶。於本聯合公佈日期，中國合營企業由目標公司擁有50%權益，並由深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)最終擁有50%權益。

經宏安董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，深圳市農產品及其最終實益擁有人各為獨立於宏安及其關連人士的第三方。

經中國農產品董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，深圳市農產品及其最終實益擁有人各為獨立於中國農產品及其關連人士的第三方。

有關目標物業的資料

中國合營企業擁有擁有物業，其包括位於中國廣東省深圳市的合共11個農產品市場，總建築面積約為15,463平方米。擁有物業的若干單位現時已出租以賺取租金收入。於二零二四年九月三十日，獨立估值師對擁有物業的物業權益市值作出的估值約為人民幣272,600,000元，而目標公司(憑藉其於中國合營企業的50%股權)應佔擁有物業的估值金額約為人民幣136,300,000元。

中國合營企業亦為租賃物業的承租人，其包括位於中國廣東省深圳市的合共5個農產品市場，總建築面積約為9,139平方米。租賃物業的若干單位現時已分租以賺取租金收入。於二零二四年九月三十日，獨立估值師對有權收取分租收入的租賃物業的物業權益市值作出的估值約為人民幣13,000,000元，而目標公司(憑藉其於中國合營企業的50%股權)應佔租賃物業的估值金額約為人民幣6,500,000元。

目標公司的財務資料

下文載列目標公司截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度的未經審核財務資料之概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
稅前淨溢利／(虧損)	13,967.8	(1,958.2)
稅後淨溢利／(虧損)	13,601.9	(2,501.3)

目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核資產淨值約為121,900,000港元。

有關宏安集團及賣方的資料

宏安集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市以及財資管理；(ii)透過宏安地產有限公司(股份代號：1243)(為宏安擁有75.0%權益的上市附屬公司)於香港從事物業投資、物業發展及買賣以及資產管理；(iii)透過位元堂藥業控股有限公司(股份代號：0897)(為宏安擁有約72.02%權益的上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(iv)透過中國農產品(為宏安擁有57.09%權益的上市附屬公司)於中國的農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務，於本聯合公佈日期由宏安最終全資擁有。

有關中國農產品集團及買方的資料

中國農產品集團主要於中國的農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，於本聯合公佈日期由中國農產品最終全資擁有。

財務影響

於完成後，除相關開支約2,900,000港元外，宏安集團預期交易將不會產生重大財務影響。

中國農產品集團預期交易將不會產生重大財務影響。

進行交易之理由及裨益

中國合營企業為深圳市濕貨市場的公認營運商，於深圳市以品牌「惠民街市」營運合共16個農產品市場。

中國農產品集團一直尋求機會擴展其於中國的濕貨市場及貿易業務，以爭取最大股東利益及提升中國農產品集團的投資價值。交易為中國農產品集團將其業務版圖擴展至深圳市之寶貴機會，並符合中國農產品集團之整體業務方向。預期交易將產生深圳農產品市場與中國農產品在中國的現有農產品市場之間的協同效益，繼而進一步使中國農產品集團鞏固其現有業務及擴闊其收入基礎。就中國農產品集團而言，經考慮上述理由及裨益後，中國農產品董事(不包括獨立非執行中國農產品董事，其意見將載於中國農產品將予刊發之通函內)認為買賣協議之條款屬公平合理，而買賣協議乃於中國農產品集團之日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立並符合中國農產品及中國農產品股東之整體利益。

宏安集團定期審視其業務組合，並尋求優化及重組其業務組合，以加強其核心業務的長遠發展，從而為股東帶來最大回報及提升宏安集團的投資價值。交易將讓宏安透過其上市附屬公司中國農產品組織中國濕貨市場的營運，從而簡化其業務。經考慮上述宏安集團的理由及裨益後，宏安董事認為買賣協議之條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，儘管交易並非於宏安集團之日常及一般業務過程中進行，惟符合宏安及宏安股東之整體利益。

上市規則涵義

就宏安而言，由於買賣協議及其項下擬進行之交易的最高適用百分比率高於5%但少於25%，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成宏安的須予披露交易並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

宏安為中國農產品之控股股東，因此根據上市規則第14A.07條為中國農產品的關連人士。因此，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成中國農產品的關連交易並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

就中國農產品而言，由於買賣協議及其項下擬進行之交易的最高適用百分比率高於25%但少於100%，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易亦構成中國農產品的主要交易並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

就宏安董事會而言，概無宏安董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，彼等毋須就相關宏安董事會決議案放棄投票。

就中國農產品董事會而言，中國農產品執行董事兼主席鄧清河先生已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之中國農產品董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無中國農產品董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。

中國農產品股東特別大會

中國農產品股東特別大會將予舉行，以供中國農產品獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易。於買賣協議擁有重大權益的中國農產品股東及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)須於中國農產品股東特別大會上就相關決議案放棄投票。宏安及其聯繫人各自將須於中國農產品股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行中國農產品董事組成的中國農產品獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易為中國農產品獨立股東提供意見。浩德融資有限公司已獲中國農產品委任為中國農產品獨立財務顧問，就有關事宜向中國農產品獨立董事委員會及中國農產品獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議的更多詳情；(ii)中國農產品獨立董事委員會致中國農產品獨立股東的推薦建議；(iii)中國農產品獨立財務顧問致中國農產品獨立董事委員會及中國農產品獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行之交易的意見函件；(iv)召開中國農產品股東特別大會的通告；及(v)上市規則規定的其他資料的通函預期將於二零二五年一月八日或之前寄發予中國農產品股東。

宏安及中國農產品之股東及潛在投資者應注意，完成須待買賣協議項下之若干先決條件達成(或獲豁免(視情況而定))後方可作實，有關先決條件載於本聯合公佈「買賣協議 — 先決條件」一節，因此未必一定會發生。投資者於買賣宏安及中國農產品之證券時務請審慎行事，倘對彼等之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

釋義

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「營業日」 指 香港的持牌銀行正常開門營業之日(星期六或星期日除外)

「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
「中國農產品獨立董事委員會」	指	中國農產品董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行中國農產品董事組成，就買賣協議及其項下擬進行之交易為中國農產品獨立股東提供意見
「中國農產品獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)等受規管活動之持牌法團，為中國農產品獨立董事委員會及中國農產品獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行之交易的獨立財務顧問
「中國農產品股東特別大會」	指	中國農產品將召開及舉行之股東特別大會，以供考慮及批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「中國農產品股東」	指	中國農產品已發行股本中每股面值0.01港元之普通股持有人
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份及出讓股東貸款
「完成日期」	指	完成落實之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	交易代價150,000,000港元

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「中國農產品獨立股東」	指	獨立於宏安及其聯繫人並無須就中國農產品股東特別大會上提呈的決議案放棄投票的中國農產品股東
「租賃物業」	指	於本聯合公佈日期租賃予中國合營企業(作為承租人)的物業，其詳情載於本聯合公佈「有關目標物業的資料」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二五年三月三十一日(或訂約方可能書面協定之較後日期)
「擁有物業」	指	中國合營企業於本聯合公佈日期擁有的現有土地物業，其詳情載於本聯合公佈「有關目標物業的資料」一節
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國合營企業」	指	深圳市集貿市場有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，其詳情載於本聯合公佈「有關目標公司及中國合營企業的資料」一節
「買方」	指	Gain Bravery Limited得驍有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本聯合公佈日期由中國農產品最終全資擁有

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、宏安、買方及中國農產品訂立日期為二零二四年十二月十三日的有條件買賣協議，內容有關(其中包括)交易
「銷售股份」	指	賣方持有的目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方的股東貸款，為免息貸款及按要求償還，於二零二四年九月三十日的未償還本金額約28,800,000港元，須遵守買賣協議的條款及條件，將於完成時由賣方出讓予買方
「深圳市農產品」	指	深圳市農產品集團股份有限公司，一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Regal Smart Investment Limited偉駿投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本聯合公佈日期由宏安最終全資擁有
「目標物業」	指	擁有物業及租賃物業的統稱
「交易」	指	根據買賣協議的條款及條件，買方自賣方購買銷售股份及賣方出讓股東貸款予買方
「賣方」	指	Wang On Commercial Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於本聯合公佈日期由宏安最終全資擁有

「宏安」	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)
「宏安董事會」	指	宏安之董事會
「宏安董事」	指	宏安之董事
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「宏安股東」	指	宏安已發行股本中每股面值0.01港元之普通股持有人
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
WANG ON GROUP LIMITED
 (宏安集團有限公司)*
 主席兼執行董事
 鄧清河

承董事會命
**CHINA AGRI-PRODUCTS
 EXCHANGE LIMITED**
 (中國農產品交易有限公司)
 執行董事兼行政總裁
 梁瑞華

香港，二零二四年十二月十三日

於本聯合公佈日期，宏安董事會包括執行董事鄧清河先生、游育燕女士及Stephanie女士；以及獨立非執行董事王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

於本聯合公佈日期，中國農產品董事會包括執行董事鄧清河先生、梁瑞華先生、黃家傑先生及羅旭瑩女士；以及獨立非執行董事劉經隆先生、王炳源先生及尚海龍先生。

就本聯合公佈而言，除另有指明外，港元換算為人民幣乃按1港元兌人民幣0.92416元之概約匯率計算。此匯率僅作說明用途，概不表示任何款項已經、可能已經或可能會按此匯率或任何其他匯率換算。

* 僅供識別