

---

## 此乃要件 請即處理

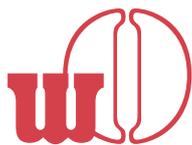
---

閣下如對本通函任何方面或閣下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，應立即將本通函及隨附的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、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)有關出售該等合營企業公司  
20%權益的主要交易
- (2)有關透過成立新合營企業  
開展業務合作的主要交易及
- (3)股東特別大會通告

---

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至27頁。

本公司謹訂於二零二五年八月十二日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔告士打道128號祥豐大廈27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-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於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，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。

二零二五年七月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
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
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，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「致力」	指	致力有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，及為主要股東
「ADPF Holding」	指	ADPF Holding (BVI) L.P.，一間根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，透過其普通合夥人ADPF Holding Member GP, L.L.C.行事
「ADPF Investment」	指	ADPF Investment (BVI) L.P.，一間根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，透過其普通合夥人ADPF Investment Member GP, L.L.C.行事
「ADPF Member」	指	ADPF Member (BVI) L.P.，一間根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，透過其普通合夥人ADPF Member GP, L.L.C.行事
「ADPF Member共同投資方」	指	ADPF Member及其指定聯屬公司
「聯屬公司」	指	就任何法律實體而言，透過一間或多間中介公司直接或間接控制、受該實體控制或與該實體受共同控制的另一間實體，而就框架協議項下Prime Resonance而言，不包括不受宏安地產控制的任何實體
「AG夥伴」	指	Angelo, Gordon & Co., L.P.及其聯屬公司，即本集團／宏安地產集團於房地產及物業發展領域之業務合作夥伴
「該等AG合營企業夥伴」	指	Penta Holding、Penta Investment、ADPF Holding及ADPF Investment
「該等協議」	指	Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議
「經修訂及重述股東協議」	指	該等AG合營企業夥伴、該等賣方、Fortune Harbour及Mega Hope將於Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議完成後訂立之經修訂及重述股東協議

---

## 釋 義

---

「資產管理協議補充協議」	指	宏安酒店資產管理有限公司、前邁、恆昕、Penta Holding及Wickert Investments於完成後就該物業之資產管理訂立之資產管理協議之補充協議
「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「Billion Trader」	指	Billion Trader Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，及為主要股東
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、新加坡、英屬處女群島及美國紐約之銀行一般向公眾開門營業之日(星期六或星期日除外)
「業務合作」	指	ADPF Member及Prime Resonance根據框架協議透過成立新合營企業就目標業務開展業務合作，據此，將訂立建議股東協議及建議資產管理協議，以推動落實有關業務合作
「商機」	指	與目標業務相關之商機
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Caister」	指	Caister Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及為主要股東
「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：0149)，為本公司擁有約57.09%權益之上市附屬公司
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「中國農產品股份」	指	中國農產品已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「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)
「完成」	指	完成(i)根據Fortune Harbour買賣協議買賣Fortune Harbour待售股份及轉讓Fortune Harbour待售貸款；及(ii)根據Mega Hope買賣協議買賣Mega Hope待售股份及轉讓Mega Hope待售貸款
「完成日期」	指	以下各項之較早發生者：(i)二零二五年八月二十九日；或(ii) Fortune Harbour條件(a)及Mega Hope條件(a)獲達成日期後的第十(10)個營業日(不包括該日)(或該等賣方與該等買方可能共同書面協定的有關其他日期)
「代價」	指	Fortune Harbour代價及Mega Hope代價
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章物業轉易及財產條例
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	(i) Wickert Investments根據Fortune Harbour買賣協議向ADPF Holding出售Fortune Harbour待售股份及轉讓Fortune Harbour待售貸款；及  (ii) Ever Sonic Enterprises根據Mega Hope買賣協議向ADPF Investment出售Mega Hope待售股份及轉讓Mega Hope待售貸款
「草擬完成聲明」	指	於完成後將向該等買方交付之Fortune Harbour之草擬完成聲明及Mega Hope之草擬完成聲明

---

## 釋 義

---

「恆昕」	指	恆昕有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Ever Sonic Enterprises之間接全資附屬公司
「Ever Sonic Enterprises」	指	Ever Sonic Enterprises Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，及為宏安地產之間接全資附屬公司
「Fortune Harbour」	指	Fortune Harbour Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「Fortune Harbour條件」	指	Fortune Harbour買賣協議中於Fortune Harbour買賣協議完成或之前將獲Fortune Harbour達成及／或獲ADPF Holding豁免之先決條件
「Fortune Harbour代價」	指	ADPF Holding根據Fortune Harbour買賣協議就Fortune Harbour待售股份及Fortune Harbour待售貸款應付Wickert Investments之代價(可予調整)
「Fortune Harbour待售貸款」	指	Fortune Harbour結欠Wickert Investments之貸款(包括所有本金及其應計利息(如有))之20/35，於最後實際可行日期為86,439,844港元
「Fortune Harbour待售股份」	指	20股股份，佔Fortune Harbour已發行股份之20%
「Fortune Harbour待售貸款轉讓」	指	Wickert Investments、ADPF Holding及Fortune Harbour於Fortune Harbour買賣協議完成後將予訂立之Fortune Harbour待售貸款轉讓
「Fortune Harbour買賣協議」	指	Wickert Investments、ADPF Holding及宏安地產(作為擔保人)就出售Fortune Harbour待售股份及轉讓Fortune Harbour待售貸款訂立之日期為二零二五年六月十二日之買賣協議

---

## 釋 義

---

「框架協議」	指	ADPF Member、Prime Resonance及宏安地產(作為擔保人)就透過成立新合營企業開展業務合作而訂立之日期為二零二五年六月十二日之框架協議
「基本保證」	指	Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議所載各項保證,內容有關訂立Fortune Harbour買賣協議或Mega Hope買賣協議之身份及權力、Fortune Harbour待售股份或Mega Hope待售股份之所有權及產權負擔、該物業所有權及Fortune Harbour買賣協議及/或Mega Hope買賣協議項下所述其他事宜
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「前邁」	指	前邁有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為Fortune Harbour之間接全資附屬公司及該物業之註冊擁有人
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	位於該物業現時名為「日新舍」之酒店,營運作學生住宿設施
「酒店牌照」	指	香港牌照事務處就酒店向前邁授出的酒店牌照
「該等合營企業公司」	指	Fortune Harbour及Mega Hope,各自為「合營企業公司」
「批地文件」	指	日期為二零零七年四月三十日的新九龍內地段第6473號協議及換地條件第20041號
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月二十一日,即本通函刊發前確定載入本通函的若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「Mega Hope」	指	Mega Hope Global Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「Mega Hope條件」	指	Mega Hope買賣協議中於Mega Hope買賣協議完成或之前將由Mega Hope達成及／或獲ADPF Investment豁免之先決條件
「Mega Hope代價」	指	ADPF Investment根據Mega Hope買賣協議就Mega Hope待售股份及Mega Hope待售貸款應付Ever Sonic Enterprises之代價（可予調整）
「Mega Hope待售貸款」	指	Mega Hope結欠Ever Sonic Enterprises之貸款（包括所有本金及其應計利息（如有））之20/35，於最後實際可行日期為799,844港元
「Mega Hope待售股份」	指	20股股份，佔Mega Hope已發行股份之20%
「Mega Hope待售貸款轉讓」	指	Ever Sonic Enterprises、ADPF Investment及Mega Hope於Mega Hope買賣協議完成後將予訂立之Mega Hope待售貸款轉讓
「Mega Hope買賣協議」	指	Ever Sonic Enterprises、ADPF Investment及宏安地產（作為擔保人）就出售Mega Hope待售股份及轉讓Mega Hope待售貸款訂立之日期為二零二五年六月十二日之買賣協議
「新物業」	指	ADPF Member共同投資方股東、Prime Resonance共同投資方股東及相關新合營企業實體根據框架協議訂立之建議股東協議項下將予收購及開發之物業
「Penta Holding」	指	Penta Holding (BVI) L.P.，一間根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，由彼等的普通合夥人AGR XI Asia Member GP, L.L.C.行事

---

## 釋 義

---

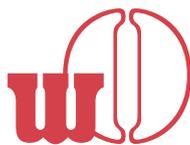
「Penta Investment」	指	Penta Investment (BVI) L.P.，一間根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，由其普通合夥人AGR XI Asia Member GP, L.L.C.行事
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「Prime Resonance」	指	Prime Resonance Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為宏安地產之間接全資附屬公司
「Prime Resonance共同投資方」	指	Prime Resonance及其指定聯屬公司
「該物業」	指	於香港土地註冊處登記為新九龍內地段第6473號之整塊或整幅土地，連同建於其上現稱為香港九龍六合街19號之宅院、豎設物及樓宇，目前營運作名為「日新舍」之學生住宿設施
「該等買方」	指	ADPF Holding及ADPF Investment
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等賣方」	指	Wickert Investments及Ever Sonic Enterprises
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以（其中包括）批准Fortune Harbour買賣協議、Mega Hope買賣協議及框架協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「目標業務」	指	位於香港主要作學生住宿之任何物業之任何收購、持有、融資、開發、重建、重新安置、翻新、租賃、銷售或品牌推廣活動或業務，就以下各項而言不包括ADPF Member或Prime Resonance的任何聯屬公司的任何活動或業務：(i)該物業；(ii) ADPF Member或Prime Resonance的任何聯屬公司已擁有權益的物業項目；及(iii)教育或職業培訓機構持有、擁有或佔用的物業項目
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「Wickert Investments」	指	Wickert Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為宏安地產之間接全資附屬公司
「宏安地產」	指	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
「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：0897），為本公司擁有約72.02%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

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

蕭錦秋先生

王津先生，*BBS*，*MBE*，太平紳士

陳勇先生，*SBS*，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)有關出售該等合營企業公司  
20%權益的主要交易
- (2)有關透過成立新合營企業  
開展業務合作的主要交易及
- (3)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司及宏安地產刊發日期為二零二五年六月十二日的聯合公佈，內容有關(其中包括)(i)出售事項及(ii)業務合作。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)出售事項之進一步詳情;(b)業務合作之進一步詳情;(c)該物業之估值報告;(d)股東特別大會通告;及(e)上市規則規定之其他資料。

### I. 出售事項

#### **FORTUNE HARBOUR買賣協議及MEGA HOPE買賣協議**

##### 主要條款

##### 日期

二零二五年六月十二日

##### 訂約方

##### ***Fortune Harbour*買賣協議：**

- (a) Wickert Investments (作為賣方);
- (b) ADPF Holding (作為買方); 及
- (c) 宏安地產 (作為擔保人)。

##### ***Mega Hope*買賣協議：**

- (a) Ever Sonic Enterprises (作為賣方);
- (b) ADPF Investmen (作為買方); 及
- (c) 宏安地產 (作為擔保人)。

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等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。

##### 主體事項

根據Fortune Harbour買賣協議，(a) Wickert Investments已有條件同意出售Fortune Harbour待售股份(佔Fortune Harbour已發行股份之20%權益)及轉讓Fortune Harbour待售貸款(佔Fortune Harbour結欠Wickert Investments所有貸款及其他款項之20/35); 及(b)宏安地產已同意擔保Wickert Investments妥善、適當及準時履行及遵守其於Fortune Harbour買賣協議項下之責任。

---

## 董事會函件

---

根據Mega Hope買賣協議，(a) Ever Sonic Enterprises已有條件同意出售Mega Hope待售股份（佔Mega Hope已發行股份之20%權益）及轉讓Mega Hope待售貸款（佔Mega Hope結欠Ever Sonic Enterprises所有貸款及其他款項之20/35）；及(b)宏安地產已同意擔保Ever Sonic Enterprises妥善、適當及準時履行及遵守其於Mega Hope買賣協議項下之責任。

### 代價

#### **Fortune Harbour代價**

Fortune Harbour待售股份及Fortune Harbour待售貸款之初步Fortune Harbour代價約86,440,000港元（「**Fortune Harbour調整前代價**」），且可予進一步調整。

Fortune Harbour代價應按以下方式支付：

- (a) 約4,320,000港元（相當於Fortune Harbour調整前代價之5%）（「**Fortune Harbour按金及部分付款**」），應由ADPF Holding於簽立Fortune Harbour買賣協議時支付；及
- (b) Fortune Harbour調整前代價之餘額（經扣除Fortune Harbour按金及部分付款後）應由ADPF Holding於完成時支付。

#### **Mega Hope代價**

Mega Hope待售股份及Mega Hope待售貸款之初步Mega Hope代價為約800,000港元（「**Mega Hope調整前代價**」，連同Fortune Harbour調整前代價統稱「**調整前代價**」），且可予進一步調整。

Mega Hope代價應按以下方式支付：

- (a) 約40,000港元（相當於Mega Hope調整前代價之5%）（「**Mega Hope按金及部分付款**」），應由ADPF Investment於簽立Mega Hope買賣協議時支付；及
- (b) Mega Hope調整前代價餘額（經扣除Mega Hope按金及部分付款後）應由ADPF Investment於完成時支付。

---

## 董事會函件

---

於完成時，該等賣方應就代價調整向該等買方提交草擬完成聲明。代價將根據以下各項之差額予以調整：(i)該等賣方向該等合營企業公司之注資；及(ii)該等合營企業公司自該等協議日期起至緊接完成前向該等賣方所作出之回報。代價之不足或盈餘金額須於訂約方就草擬完成聲明協定或釐定一致後第十(10)個營業日或之前由該等買方支付予該等賣方或由該等賣方支付予該等買方。

### 先決條件

完成須待以下條件（「條件」）於完成日期或之前獲達成及／或該等買方各自豁免後，方可作實：

#### ***Fortune Harbour*買賣協議：**

- (a) 已按上市規則之規定就(i)Wickert Investments訂立Fortune Harbour買賣協議以及完成出售Fortune Harbour待售股份及轉讓Fortune Harbour待售貸款；及(ii)Prime Resonance訂立框架協議及進行其項下擬進行之交易於股東大會上取得股東批准；
- (b) 前邁須根據物業轉易及財產條例第13及13A條出示該物業有效業權，且於完成時該物業須不附帶任何性質之產權負擔；
- (c) Wickert Investments並無違反Fortune Harbour買賣協議所載之基本保證；
- (d) 前邁維持有效、具有約束力且持續生效之酒店牌照；
- (e) 該物業並無重大物業損毀；
- (f) 貸款銀行已以ADPF Holding合理信納之形式提供書面確認，確認出售Fortune Harbour待售股份並不構成控制權變動；
- (g) 貸款銀行已：
  - (1) 以ADPF Holding合理信納之形式向前邁提供書面批准，批准資產管理協議補充協議；及

---

## 董事會函件

---

(2) 以ADPF Holding合理信納之形式向恆昕提供書面批准，批准資產管理協議補充協議；及

(h) Mega Hope買賣協議項下之所有先決條件已於完成日期或之前獲達成及／或豁免。

ADPF Holding可於完成日期或之前的任何時間以書面形式豁免上述Fortune Harbour條件(b)至(g)任何一項。上述Fortune Harbour條件(a)及(h) (就其與Mega Hope條件(a)有關者而言) 不得獲豁免。倘任何Fortune Harbour條件於完成日期或之前未獲達成，ADPF Holding可選擇(i)豁免未獲達成之Fortune Harbour條件(Fortune Harbour條件(a)及(h) (就其與Mega Hope條件(a)有關者而言) 除外)；(ii)透過向Wickert Investments發出書面通知，將完成日期延後至ADPF Holding指定之自完成日期起計一(1)個月內之日期(須為營業日)；或(iii)終止Fortune Harbour買賣協議。

倘因Fortune Harbour條件(a)及／或(h) (就其與Mega Hope條件(a)有關者而言) 未能達成而終止Fortune Harbour買賣協議，Wickert Investments須向ADPF Holding悉數退還Fortune Harbour按金及部分付款，並向ADPF Holding支付補償金3,000,000港元。

於最後實際可行日期，Fortune Harbour條件(d)及(e)已獲達成。

### **Mega Hope買賣協議：**

- (a) 已按上市規則之規定就(i)Ever Sonic Enterprises訂立Mega Hope買賣協議及完成出售Mega Hope待售股份及轉讓Mega Hope待售貸款；及(ii)Prime Resonance訂立框架協議及進行其項下擬進行之交易於股東大會上取得股東之批准；
- (b) 前邁須根據物業轉易及財產條例第13及13A條出示該物業有效業權，且於完成時該物業須不附帶任何性質之產權負擔；
- (c) Ever Sonic Enterprises並無違反Mega Hope買賣協議所載之基本保證；
- (d) 前邁維持有效、具有約束力且持續生效之酒店牌照；
- (e) 該物業並無重大物業損毀；

---

## 董事會函件

---

- (f) 貸款銀行已以ADPF Investment合理信納之形式提供書面確認，確認出售Mega Hope待售股份並不構成控制權變動；
- (g) 貸款銀行已：
  - (1) 以ADPF Investment合理信納之形式向前邁提供書面批准，批准資產管理協議補充協議；及
  - (2) 以ADPF Investment合理信納之形式向恆昕提供書面批准，批准資產管理協議補充協議；及
- (h) Fortune Harbour買賣協議項下之所有先決條件已於完成日期或之前獲達成及／或豁免。

ADPF Investment可於完成日期或之前的任何時間以書面形式豁免上述Mega Hope條件(b)至(g)任何一項。上述Mega Hope條件(a)及(h) (就其與Fortune Harbour條件(a)有關者而言) 不得獲豁免。倘任何Mega Hope條件於完成日期或之前未獲達成，ADPF Investment可選擇(i)豁免未獲達成之Mega Hope條件 (Mega Hope條件(a)及(h) (就其與Fortune Harbour條件(a)有關者而言) 除外)；(ii)透過向Ever Sonic Enterprises發出書面通知，將完成日期延後至ADPF Investment指定之自完成日期起計一(1)個月內之日期 (須為營業日)；或(iii)終止Mega Hope買賣協議。

倘因Mega Hope條件(a)及／或(h) (就其與Fortune Harbour條件(a)有關者而言) 未獲達成而終止Mega Hope買賣協議，Ever Sonic Enterprises須向ADPF Investment悉數退還Mega Hope按金及部分付款，並向ADPF Investment支付補償金3,000,000港元。

於最後實際可行日期，Mega Hope條件(d)及(e)已獲達成。

### Wickert Investments的簽署後義務

Wickert Investments將促使前邁於完成日期起計一(1)年內處理該物業與批地文件有關的若干條件，否則ADPF Holding將有權終止Fortune Harbour買賣協議，而在此情況下，Mega Hope買賣協議亦將會終止。於最後實際可行日期，本公司已採取行動遵守有關簽署後義務，且根據以往經驗以及專業顧問之意見 (即該等條件不屬重大)，有信心可於規定時限內履行有關義務。因此，董事認為該等簽署後義務屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 完成

待所有Fortune Harbour條件及Mega Hope條件獲達成或豁免後，完成將於以下各項之較早發生者進行：(i)二零二五年八月二十九日；或(ii) Fortune Harbour條件(a)及Mega Hope條件(a)獲達成日期後的第十(10)個營業日(不包括該日)(或該等賣方與該等買方可能共同書面協定的有關其他日期)。出售事項不以框架協議為條件。

### 待售貸款的轉讓

於完成時，Wickert Investments、ADPF Holding及Fortune Harbour將訂立Fortune Harbour待售貸款轉讓，將Fortune Harbour待售貸款轉讓予ADPF Holding。同時，Mega Hope待售貸款轉讓亦將由Ever Sonic Enterprises、ADPF Investment及Mega Hope訂立，以將Mega Hope待售貸款轉讓予ADPF Investment。

### 經修訂及重述股東協議

完成後，Penta Holding、Penta Investment、Fortune Harbour、Mega Hope、Wickert Investments、Ever Sonic Enterprises、ADPF Holding及ADPF Investment將訂立經修訂及重述股東協議，以記錄Penta Holding、Wickert Investments及ADPF Holding於Fortune Harbour的投資及業務安排及Penta Investment、Ever Sonic Enterprises及ADPF Investment於Mega Hope的投資及業務安排的經修訂條款及條件。

### 該等合營企業公司的資料

Fortune Harbour於二零二二年十一月根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，間接擁有該物業註冊擁有人的100%權益。於最後實際可行日期，Fortune Harbour的已發行股份分別由Penta Holding及Wickert Investments擁有65%及35%，其專門從事持有、出租該物業以獲取租金收入作商業用途(經其董事會批准)，以及出售該物業及／或其控股公司以獲取資本收益。

Mega Hope於二零二二年十一月根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司。於最後實際可行日期，Mega Hope的已發行股份分別由Penta Investment及Ever Sonic Enterprises擁有65%及35%，其專門從事對該物業(包括建於其上之酒店)進行翻新、品牌推廣、市場營銷、管理及營運，以獲取經其董事會批准用於業務用途的收入。

---

## 董事會函件

---

Fortune Harbour及Mega Hope截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的若干未經審核財務資料載列如下。

### **Fortune Harbour**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額*	16,405	31,185
除稅後虧損淨額*	13,728	22,216

\* Fortune Harbour的除稅前及除稅後虧損淨額不包括投資物業的公平值收益。倘計入投資物業的公平值收益，則截至二零二三年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後純利分別為約627,863,000港元及約630,540,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後純利則分別為約675,108,000港元及約684,078,000港元。

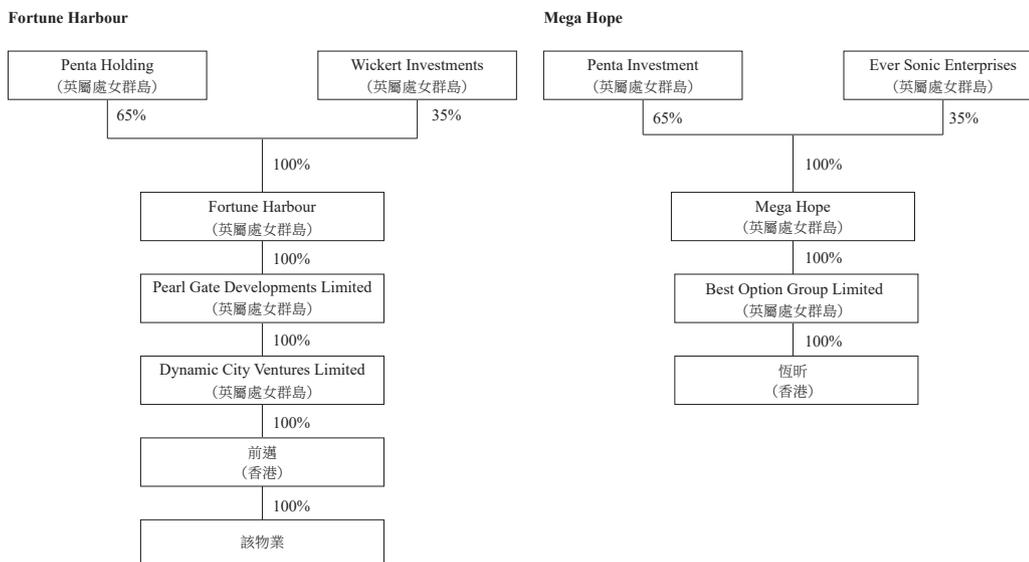
### **Mega Hope**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	23,860	18,582
除稅後虧損淨額	23,860	18,582

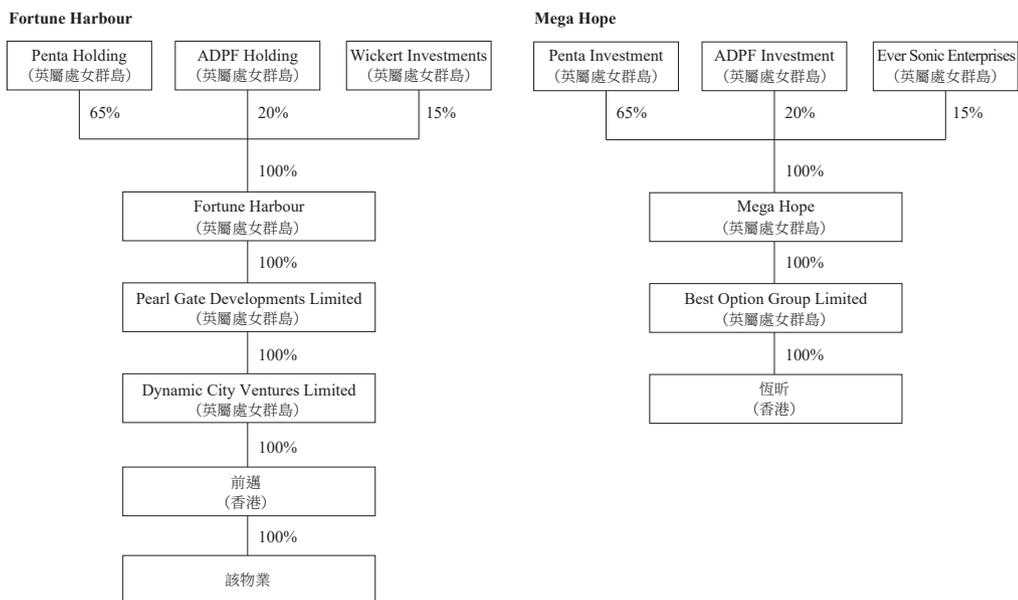
於二零二四年九月三十日，Fortune Harbour及Mega Hope的未經審核資產總值合共約為3,402,440,000港元。於二零二四年九月三十日，Fortune Harbour及Mega Hope的未經審核資產淨值及負債淨額分別約為1,076,680,000港元及69,240,000港元。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，Fortune Harbour及Mega Hope的股權架構如下：



於完成後，Fortune Harbour及Mega Hope的股權架構將如下：



---

## 董事會函件

---

### 該等賣方的資料

Wickert Investments及Ever Sonic Enterprises為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為宏安地產的間接全資附屬公司。其等主要从事投資控股。

### 本集團及宏安地產集團的資料

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（一間由本公司擁有75.00%權益之上市附屬公司）於香港從事物業投資、物業發展及買賣及資產管理；(iii)透過位元堂（股份代號：0897，一間由本公司擁有約72.02%權益之上市附屬公司）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（股份代號：0149，一間由本公司擁有約57.09%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。

宏安地產集團主要从事住宅及商業物業發展業務，透過銷售及投資商業及工業物業取得投資回報和資本增值，並進行資產管理。宏安地產為本公司擁有75.00%權益之上市附屬公司。

### 該等AG合營企業夥伴的資料

Penta Holding及Penta Investment（各自為根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，透過其普通合夥人AGR XI Asia Member GP L.L.C.行事）連同ADPF Holding及ADPF Investment（各自為根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，透過其各自的普通合夥人ADPF Holding Member GP, L.L.C.及ADPF Investment Member GP, L.L.C.行事），由知名美國持牌投資管理公司Angelo, Gordon & Co., L.P.（「AG」）間接管理。

Penta Holding及Penta Investment各自的直接有限合夥人（統稱「AG管理之Penta基金」）為AG管理的投資基金，擁有龐大投資者基礎，亦是一家亞洲主權財富基金（透過一間全資控股投資公司「SWF Co」持有），為若干AG管理之Penta基金許多有限合夥人中的其中一名有限合夥人。

ADPF Holding及ADPF Investment各自的有限合夥人（「AG管理之ADPF基金」）為AG管理的投資基金，而AG管理之ADPF基金的唯一有限合夥人為SWF Co。

作為AG管理之Penta基金及AG管理之ADPF基金之普通合夥人及投資管理公司，AG負責管理及控制AG管理之Penta基金及AG管理之ADPF基金，而SWF Co僅作為若干AG管理之Penta基金及AG管理之ADPF基金之有限合夥人進行投資。

---

## 董事會函件

---

據AG管理之Penta基金及AG管理之ADPF基金所知，所有符合資格的該等基金投資者均符合美國一九四零年投資公司法中「合資格購買者」的定義。Penta Holding、Penta Investment、ADPF Holding及ADPF Investment各自主要從事房地產資產管理業務。

### 其他安排

完成後，前邁、恆昕、Penta Holding、Wickert Investments及宏安酒店資產管理有限公司將就該物業的品牌重塑、重新銷售、翻新、日常營運及一般資產管理訂立資產管理協議補充協議。

### 出售事項的財務影響

於最後實際可行日期，Wickert Investments持有Fortune Harbour的35%股本權益，而Ever Sonic Enterprises則持有Mega Hope的35%股本權益。完成後，Wickert Investments及Ever Sonic Enterprises將分別持有Fortune Harbour及Mega Hope各自的15%股本權益。

估計本集團及宏安地產集團將因出售事項錄得虧損約202,890,000港元，乃根據出售事項所得款項總額減去於二零二四年九月三十日Fortune Harbour及Mega Hope各自20%股權的相關資產淨值賬面值約288,380,000港元及估計開支約1,750,000港元計算。於二零二四年九月三十日，宏安地產於該等合營企業公司之權益於宏安地產之未經審核財務報表中列賬為約504,660,000港元，其中約115,170,000港元為宏安地產的投資成本及約389,490,000港元為宏安地產應佔該物業之公平值重估。

### 資產及負債

於完成後，本集團之資產總值及資產淨值均將減少約202,890,000港元。本集團之負債總額將於完成後維持不變。

本集團於其綜合損益表中將予確認的出售事項實際收益或虧損金額將乎視完成時該等合營企業公司之財務狀況而定，須經審核，故可能與上述金額有所不同。本公司股東及潛在投資者務請注意，上述數字僅供說明之用。

### 所得款項用途

所得款項淨額將約為85,490,000港元(即調整前代價與上述開支總和的差額)將用於以下用途:(i)約35%用於償還債務;及(ii)約65%用於一般營運資金,分別以42%、11.5%及11.5%之概約比例分配至建築成本、員工成本及利息開支。

### 出售事項的理由及裨益

於二零二二年十二月,本集團與該等AG合營企業夥伴透過成立該等合營企業公司合作收購及經營該物業(前稱「香港九龍貝爾特酒店」),其後於二零二四年第三季完成翻新後重新命名為「日新舍」及重建為學生宿舍。該物業共有720間房間,向市場提供1,424個床位,於二零二五年三月三十一日,該物業已投入營運,入住率超過97%。「日新舍」的大部分租戶為來自中國內地及亞太區的學生,就讀於香港超過20間院校。「日新舍」項目已證明是一個成功項目,並為宏安地產集團提供寶貴機會,憑藉其在物業投資及資產管理方面的知識及專長,與資深投資者合作,提升及擴大宏安集團及宏安地產集團的投資物業組合,同時為本集團及宏安地產集團產生額外資產管理費及分佔該等合營企業公司的經營溢利。鑑於此次成功,董事會認為現在是時候尋求進一步投資機遇,並擴展至其他高潛力項目。因此,出售事項將讓本集團及宏安地產集團能夠重新分配其資源,透過改進現金流的流動性以實現該業務目標。

代價乃經公平磋商及參考宏安地產於該等合營企業公司的投資成本後釐定,當中已考慮該等合營企業公司的財務表現,包括收益增長、利潤率及現金流量預測等主要指標。由於該物業的公平值重估屬會計性質及非現金性質,故宏安地產應佔該物業的公平值重估並非釐定代價之基準。於釐定代價時,宏安地產董事會亦考慮到該等合營企業公司之少數股東權益並無公開市場,以及與AG夥伴日後的潛在業務合作將有助宏安地產集團發展及進一步擴大其物業組合,尤其是學生宿舍。鑒於上文所述,董事會認為,該等協議乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,且符合本公司及股東之整體最佳利益。

## II. 業務合作

### 框架協議

#### 主要條款

#### 日期

二零二五年六月十二日

#### 訂約方

- (1) ADPF Member;
- (2) Prime Resonance; 及
- (3) 宏安地產(作為擔保人)。

據董事會曾經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，ADPF Member及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

#### 主體事項

鑒於該等AG合營企業夥伴與宏安地產就該物業成功合作，並進一步合作進行潛在項目，ADPF Member、Prime Resonance及宏安地產(作為擔保人)訂立框架協議，據此，ADPF Member及Prime Resonance同意成立新合營企業，以就目標業務開展合作。宏安地產(作為Prime Resonance的最終控股公司)同意擔保其於框架協議項下的責任。

#### 業務合作

有關目標業務的業務合作涉及活動及業務營運，包括位於香港的任何物業(主要用作學生宿舍)的收購、持有、融資、開發、重建、重新定位、翻新、租賃、出售或品牌推广。

#### 股本承擔

就訂約方決定共同尋求的任何商機而言，ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方須於共同成立的公司(「共同投資公司」)作出股本承擔，以參與商機，比例為85:15，惟雙方以書面方式另行協定則除外。

---

## 董事會函件

---

### 總投資承擔

ADPF Member共同投資方於所有共同投資公司及該等合營企業公司的總投資承擔合共最多為100,000,000美元。

Prime Resonance共同投資方於所有共同投資公司的總投資承擔合共最多為18,000,000美元。投資承擔將由本集團及／或宏安地產集團的內部資源撥付。

ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方各自的投資承擔主要根據潛在項目的規模釐定。根據框架協議，訂約方正計劃收購三至四項額外物業，並將發展為學生宿舍，向市場提供合共800至1,000個床位。上述收購事項的估計投資成本不超過236,000,000美元，其中約118,000,000美元預期將由銀行融資提供資金，以及約118,000,000美元預期將由ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方提供資金。按118,000,000美元的投資成本及85:15的股權比例計算，ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方各自的總投資承擔因此分別為約100,000,000美元及約18,000,000美元。

總投資承擔經ADPF Member與Prime Resonance書面議定後可予增加。

### 先決條件

框架協議須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) Prime Resonance根據上市規則規定於股東大會上取得股東批准，以訂立框架協議及進行其項下擬進行之交易；及
- (ii) Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議已完成。

### 框架協議項下的建議股東協議

根據框架協議以及為促成合作及實施任何實質商機，ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方將成立共同投資公司及就此訂立股東協議（「建議股東協議」），其形式及條款已由ADPF Member及宏安地產共同協定。

---

## 董事會函件

---

### **ADPF Member及Prime Resonance**

與該物業所採納的架構一致，ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方將根據建議股東協議就各商機成立至少兩間新合營企業實體（「新合營企業一」及「新合營企業二」）。建議股東協議的主要條款載於下文。

### **新合營企業實體之業務**

新合營企業一之唯一業務將為購買、持有、出租新物業以獲取經其董事會批准租金收入及／或出售新物業及／或其控股公司以獲取資本收益。

新合營企業二之唯一業務將為對新物業進行翻新、品牌建設、品牌重塑、市場推廣、重新上市、管理及營運，用作經其董事會批准用於商業用途以獲取收益。

### **新合營企業實體之權益比例**

新合營企業一及新合營企業二各自之已發行股份將由ADPF Member共同投資方擁有85%權益及Prime Resonance共同投資方擁有15%權益，惟各訂約方另有協定。

### **新合營企業實體之資本承擔**

新合營企業之各股東須透過無擔保及免息股東貸款繳納各自之資本承擔。

### **新合營企業實體之未來資金**

新合營企業實體不時超出其本身資源之所有進一步資本需求，須優先透過來自銀行或金融機構之外部借款或融資滿足，倘無法滿足，則須按照新合營企業實體股東協定之各自出資比例，透過進一步股東貸款滿足。然而，透過進一步股東貸款獲取之任何額外資金不得超過建議股東協議項下ADPF Member共同投資方股東及Prime Resonance共同投資方股東相關資金承擔總額之20%。本公司將就任何額外資金遵守上市規則相關規定。

---

## 董事會函件

---

### 董事會組成

視乎新合營企業實體中ADPF Member共同投資方股東人數，倘各自新合營企業實體有兩名ADPF Member共同投資方股東，則新合營企業一及新合營企業二各自之董事會將最多由五(5)名董事組成；倘各自新合營企業實體僅有一名ADPF Member共同投資方股東，則新合營企業一及新合營企業二各自之董事會將最多由三(3)名董事組成。ADPF Member共同投資方股東將有權根據各新合營企業實體之股東人數，為各新合營企業實體之董事會委任四(4)名或兩(2)名董事，而Prime Resonance共同投資方股東將有權為新合營企業實體各自之董事會委任一(1)名董事。

### 分派

新合營企業實體之所有溢利均須以償還股東貸款或股息(在允許的情況下)之方式分派予ADPF Member共同投資方股東及Prime Resonance共同投資方股東。

### 股權轉讓

根據建議股東協議所載條款，各ADPF Member共同投資方股東及Prime Resonance共同投資方股東須就建議轉讓任何新合營企業一或新合營企業二之股權受若干轉讓限制所規限。倘發生建議股東協議所列明的若干違約事件，如股東重大違約，則非違約股東應有權要求違約股東出售其於相關合營企業實體之股權權益，或購買非違約股東於相關合營企業實體之權益。在所有情況下，完成轉讓任何於新合營企業實體之股權權益均須遵守上市規則項下的適用規定。

### 框架協議項下之建議資產管理協議

除建議股東協議外，將訂立建議資產管理協議，以委聘宏安酒店資產管理有限公司為資產管理人，進行新物業之翻新、日常營運及一般資產管理。建議資產管理協議之條款及形式已由AG夥伴及宏安地產共同協定。

---

## 董事會函件

---

### 有關ADPF MEMBER之資料

ADPF Member為根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，透過其普通合夥人ADPF Member GP, L.L.C.行事。其由知名美國持牌投資管理公司AG間接管理。

ADPF Member的有限合夥人為AG管理之ADPF基金，該投資基金之唯一有限合夥人為SWF Co。

作為AG管理之ADPF基金之普通合夥人及投資管理公司，AG負責管理及控制AG管理之ADPF基金，而SWF Co僅作為AG管理之ADPF基金之有限合夥人進行投資。

據ADPF Member所知，所有符合資格的該等基金投資者均符合美國一九四零年投資公司法中「合資格購買者」的定義。ADPF Member主要從事房地產資產管理業務。

### 有關PRIME RESONANCE之資料

Prime Resonance為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為宏安地產之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

### 透過成立新合營企業開展業務合作之理由及裨益

繼「日新舍」項目成功合作後，本集團、宏安地產集團與AG夥伴已同意開拓學生宿舍項目的進一步共同投資機遇。是次合作將使訂約方善用宏安地產於物業投資及管理方面的專長，以及AG夥伴作為投資物業投資者的經驗，從而促使本公司及宏安地產擴充業務組合。因此，訂約方同意根據框架協議透過成立新合營企業開展業務合作。

董事會認為，框架協議所載業務合作之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

### 已取得的投票承諾

致力、Billion Trader及Caister（合共持有6,007,844,133股宏安股份（佔本公司已發行股本約42.41%））均已不可撤回地向本公司承諾，將就其直接或間接持有的所有本公司股份投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零二五年八月十二日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔告士打道128號祥豐大廈27樓召開及舉行，以考慮及酌情批准(i)出售事項及(ii)業務合作。根據上市規則，決議案將於股東特別大會投票上以投票方式進行表決。

本通函附奉股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請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可行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證券登記有限公司，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)，在此情況下，委任代表的文件將被視為撤銷。

於(i)出售事項及(ii)業務合作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)須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。據董事會於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於(i)出售事項及(ii)業務合作中擁有重大權益，並須於股東特別大會上放棄投票。

概無董事於(i)出售事項及(ii)業務合作中擁有重大權益，並須就本公司董事會決議案放棄投票以批准任何該等事項。

### 推薦建議

就上文所載理由而言，董事認為(i)出售事項及(ii)業務合作之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成股東特別大會上就(i)出售事項及(ii)業務合作將予提呈之決議案。

### 特別需要

倘閣下就參與股東特別大會有任何特別要求或特別需要，請於二零二五年八月六日或之前透過電郵pr@wangan.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

二零二五年七月二十五日

\* 僅供識別

## 1. 財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五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之各年報（分別第140至380頁及第134至379頁）以及本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之全年業績公佈中披露，其刊載於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.wangon.com](http://www.wangon.com)），並可透過以下超連結直接查閱：

- (1) 本公司截至二零二三年三月三十一日止財政年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072701444.pdf>

- (2) 本公司截至二零二四年三月三十一日止財政年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072501051.pdf>

- (3) 本公司截至二零二五年三月三十一日止財政年度之全年業績公佈：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0630/2025063004645\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0630/2025063004645_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二五年五月三十一日（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及無抵押票據約4,732,700,000港元，其中合共約3,296,100,000港元之銀行貸款乃以本集團之物業、廠房及設備、投資物業及所產生的若干租金收入、應收賬款、持作出售物業、發展中物業、已抵押存款、按公平值計入損益之金融資產、應收貸款及利息、本集團一間合營企業之投資物業及由本集團從事物業投資及發展之若干附屬公司之銀行賬戶及股份之押記作抵押。本集團亦就該銀行以若干銀行為受益人提供之貸款而分別向合資企業及客戶發放為數分別不超過約425,000,000港元及約16,000,000港元之銀行融資向銀行提供擔保。此外，於二零二五年五月三十一日，本集團之租賃負債約為558,600,000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，於二零二五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、任何其他定期貸款、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、任何其他按揭或押記或任何擔保或重大或然負債。

### 3. 重大不利影響

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二五年三月三十一日（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，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

### 4. 營運資本聲明

經考慮(i)出售事項、(ii)業務合作及本集團可動用的財務資源（包括本集團內部產生的資金及可動用的銀行融資），董事於審慎周詳查詢後認為，本集團有充裕的營運資金應付其目前（即自本通函刊發日期起計未來至少十二個月）的需求。

### 5. 本集團之財務及業務前景

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。自二零二五年三月三十一日（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，預計本集團的主要業務將不會因框架協議完成而發生任何變化。

受中國內地支持，作為主要全球金融、運用及貿易樞紐，香港經濟正面對挑戰。香港政府正推出政策吸引國際業務、投資及人才以提升香港的競爭力。於二零二四年，香港經濟適度增長，實際本地生產總值增長2.5%，預測本地生產總值將於二零二五年增加2.3%。輕微放緩乃主要由於美國與中國內地之間的貿易緊張局勢升級導致貿易量下跌，香港作為地區貿易樞紐而受到直接影響。

就宏安地產集團而言，房地產行業特別容易受外部因素影響。全球經濟復甦持續不明朗意味著國際金融市場的波動可能直接影響香港房地產的走勢。買家在作出主要投資前往往尋求穩定性。為應對該等挑戰，宏安地產集團正加大力度銷售住房及商業項目，同時實施緊慎的風險管理策略。宏安地產集團將密切監察市場發展並在有需要時採納定價及營銷方法。

街市業務於過去十多年一直錄得盈利及產生正現金流量。然而，其面臨來自網上購物及送貨服務的激烈競爭，加上經濟環境疲弱及消費者開支模式改變帶來的挑戰，特別是香港居民北上消費。為應對該等難題，本集團通過加強與業主溝通及合作創造互利合作關係，從而穩定其街市組合。此方法確保街市的合適地點及支援多元化的消費者喜好。憑藉專業知識及資源，本集團旨在優化營運、達致經濟效益並提高效率，繼而節省成本及提供更優質客戶服務。

位元堂致力提供優質中醫藥診療服務，並專注於提供個人化服務以滿足個別客戶的需要。位元堂正改善其客戶關係管理系統，以建立更牢固、基於信任的長久互利關係。粵港澳大灣區政策為中藥及保健食品行分部帶來重大增長機遇。位元堂的策略定位為通過令其業務策略符合地區動態，並投資跨境電子商務提升品牌影響力，捉緊機遇。透過集中於優質服務、牢固客戶關係及受惠於大灣區政策，位元堂致力克服市場不明朗因素並在業內取得長遠成功。

就中國農產品集團而言，消費者開支緊慎及中國房地產市場阻礙經濟發展，均影響中國農產品集團集中於中國農產品市場的營運。展望未來，中國農產品集團旨在繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。為捉緊新商機，中國農產品集團正採納「輕資產」策略，透過合作關係擴充中國業務。

現時，本集團已通過密切監察變動、風險及資產以及採納積極管理方法，作好準備應付全球經濟不明朗因素。其致力捉緊發展機遇並為股東帶來豐厚回報的承諾，展現迎難而上的決心。憑藉穩健的財務狀況及多元化業務組合，本集團有能力抵禦經濟波動並持續發展。多元化為本集團提供應付不明朗環境所需的靈活性，並為策略性優勢。本集團的策略性投資及審慎決策增強對持續發展並為持份者創造長期價值的信心。

以下為自獨立估值師萊坊測量師行有限公司收訖就載入本通函而編製之函件、估值概要及估值報告全文，內容有關其對宏安地產集團持有的該物業於二零二五年五月三十一日的估值。



萊坊測量師行有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

萊坊參考編號：MV/CYF/MIM/BRN/kyu/24205(197)

敬啟者：

有關香港九龍六合街19號日新舍（「物業權益」）之估值

### 指示

吾等遵照指示對宏安集團有限公司（以下稱為「貴公司」，連同其附屬公司，以下統稱「貴集團」）所持物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢、進行查冊及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零二五年五月三十一日（「估值日期」）現況下之市值之意見，以供載入本通函。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值乃以不偏不倚的專業方式編製。

吾等確認，吾等並無任何導致利益衝突之實質性聯繫或參與，吾等提供客觀及公正之估值。

## 估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則》及英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）頒佈之《英國皇家特許測量師學會估值—全球準則》（「紅皮書」），其已納入《國際估值準則》（「國際估值準則」）。根據上述準則，市值之定義為：—

「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額。」

「不考慮賣方之銷售成本或買方之購買成本，亦不就任何一方直接因交易而應付之任何稅項作出調整之情況下，一項資產之估計交換價格。」

按照市值定義，市值為估值日期可在市場上合理取得的最可能價格。其為賣方可合理取得之最佳售價及買方可合理取得之最優惠價格。此估計特別排除因特殊條款或情況而引致之估計價格上升或下降，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士給予之代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》、英國皇家特許測量師學會頒佈之《紅皮書》及香港聯合交易所有限公司頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定。

## 估值方法

吾等之估值乃採用適當之估值方法依據吾等之專業判斷進行。於進行估值時，吾等已採用市場法，參考公開市場上可得之近期市場銷售案例。吾等之估值已作出適當調整，以反映物業權益與可資比較物業之間的特徵差異，例如位置、時間、面積、樓齡、佈局、配套設施及質素，從而得出吾等對市值的意見。

## 估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件規限。

## 業權文件及產權負擔

吾等估值時已假設相關業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編製。吾等亦假設物業權益並無受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。

## 出售成本及負債

吾等之報告並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售可能產生之任何開支或稅項。

## 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司提供之資料。吾等已接納所獲提供有關土地保有權、佔用狀況、樓面面積及所有其他相關事宜之意見。吾等並無核實由 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或物業權益之任何(或任何表面)佔用人(不論以書面或口頭形式)提供之資料或業權登記冊上所載之資料是否正確。吾等假定該等資料均為完整及正確。

## 視察

吾等已於二零二五年四月二十三日視察物業權益，視察工作由方耀明(英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量)及英國皇家特許測量師學會註冊估值師)進行。儘管如此，除另有指明者外，吾等已於估值時假設物業權益於估值日期之外部及內部裝修狀況良好，不存在任何未經許可之擴建或結構改動或非法使用情況。

## 識別將予估值之物業權益

吾等已運用合理謹慎及技巧，確保 閣下指示中以物業地址識別之物業權益為吾等所視察並載於估值報告之物業。倘發現物業地址或將予估值之物業權益之範圍存在含糊之處，則 閣下應於指示中或於接獲吾等之報告後立即提示吾等注意。

## 物業保險

吾等對物業權益進行估值時，已假設其各方面均可就所有一般風險（包括恐怖襲擊、水災及地下水位上升）按一般商業可接受保費投保。

## 面積及樓齡

於吾等進行估值時，吾等倚賴所獲提供之面積資料。吾等亦假設所獲提供之文件所示之量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。吾等已根據香港測量師學會之《量度作業守則》，按經核准建築圖則縮放測量樓面面積。

## 結構及設施狀況

吾等僅進行目視檢查，並無進行任何結構勘察或建築測量。在吾等進行之有限視察中，吾等並無視察任何無法進入之區域。吾等無法確認物業權益是否並無緊要或重大缺陷或失修項目，亦無法確認物業權益於施工過程中是否使用了任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設物業權益維護狀況理想，不含有害物料，狀況良好，不存在任何結構性缺陷、腐朽、蟲蛀或其他損毀，以及設施狀況理想。

## 地面狀況

吾等已假設並無未確定之不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤之承重質素足以支撐已建或將建於其上之樓宇；亦已假設有關設施適合任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會於此方面產生額外開支或延誤而編製。

## 環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無研究公開資料以尋找可能發現潛在污染的過往活動證據。由於並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染，吾等在編製估值時乃假設物業權益未受影響。於懷疑或確認存在污染之情況下，但尚未展開充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

### **遵守相關條例及規例**

僅除另有說明者外，吾等已假設物業權益之興建、佔用及使用已充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。僅除另有說明者外，吾等亦已假設，就本報告所依據之物業權益之任何用途而言，已取得任何及所有必要之牌照、許可證、證書、同意書、批文及授權。

### **估值假設**

吾等已假設物業權益之擁有人在支付一般地租之情況下，於獲批授之未屆滿土地租期內一直擁有自由及不受干擾地使用及轉讓物業權益之權利。

### **備註**

除另有說明者外，吾等之估值所載金額均以港元列值。

### **面積換算**

本報告之面積換算系數如下：

1平方米=10.764平方呎

隨函附奉估值證書。

### **責任限制**

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等不會就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方承擔責任。

吾等已根據吾等於估值日期可獲得之資料及數據編製估值。當前市場受到各種政策及規例的影響，同時全球衝突增加可能會進一步加劇房地產市場的波動。必須認識到，緊急措施的頒佈、按揭規定之變化或國際緊張局勢均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場變動以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響物業權益之價值。

此 致

香港  
九龍九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場32樓  
宏安集團有限公司\* 台照

為及代表  
萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部高級董事  
**文秀芳**  
英國皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
英國皇家特許測量師學會註冊估值師

大中華地區估價及諮詢部主管  
**方耀明**  
英國皇家特許測量師學會資深會員  
香港測量師學會資深會員  
註冊專業測量師(產業測量)  
英國皇家特許測量師學會註冊估值師

謹啟

二零二五年七月二十五日

附註：文秀芳女士為特許測量師，於中國、香港、澳門及亞太地區之市場研究、物業估值及顧問服務方面擁有逾16年經驗。

方耀明先生為特許測量師，於中國、香港、澳門及亞太地區之市場研究、物業估值及顧問服務方面擁有逾19年經驗。

\* 僅供識別

## 估值證書

## 貴集團將予出售之持作投資之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值
香港九龍 六合街19號 日新舍	<p>該物業包括一幢樓高32層的學生宿舍，設有720間房間或1,424個床位，位於九龍新蒲崗。</p> <p>根據已核准的建築圖則資料，該物業的總樓面面積約為285,563.98平方呎。</p> <p>根據佔用許可證第KN35/2012(OP)號，該物業於二零一二年前後落成。</p> <p>有關地段乃根據換地條件第20041號持有，租期為二零零七年四月三十日起計50年。</p>	<p>根據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業現時以日新舍品牌名稱作為學生宿舍營運。該物業的地下部分、3樓及綜合流動通訊系統現正根據三份租約出租，月租總額為98,948港元，最遲於二零二七年三月屆滿。</p>	<p>3,270,000,000 港元 (三十二億七千萬 港元)</p>

## 附註：

- (1) 物業權益由方耀明(英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量)及英國皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零二五年四月二十三日進行視察。
- (2) 根據於二零二五年七月二日自土地註冊處獲得之記錄及貴公司提供之資料，於估值日期，物業權益之註冊擁有人為貴公司間接非全資附屬公司前邁有限公司。

(3) 於吾等最近進行查冊時，物業權益有以下登記之產權負擔：—

- (i) 日期為二零二三年六月三十日的合約完成證明書（由分區地政處／九龍東區地政處發出），註冊摘要編號23070702180275；
- (ii) 日期為二零一二年十一月二十七日的佔用許可證第KN35/2012(OP)號，註冊摘要編號23071102060042；及
- (iii) 日期為二零二三年八月二十九日以大華銀行有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號23090602110071。

(4) 貴集團提供該物業的現有租約詳情概述如下：

物業	租期	月租	免租期
地下部分1	二零二四年二月十九日至 二零二五年二月十八日	33,000港元	二零二四年二月十九日至 二零二四年四月十八日
	二零二五年二月十九日至 二零二六年二月十八日	36,000港元	二零二五年二月十九日至 二零二五年三月十八日
	二零二六年二月十九日至 二零二七年二月十八日	39,000港元	
3樓部分1	二零二四年三月十五日至 二零二五年三月十四日	36,000港元	二零二四年三月十五日至 二零二四年五月三十一日
	二零二五年三月十五日至 二零二六年三月十四日	38,000港元	
	二零二六年三月十五日至 二零二七年三月十四日	40,000港元	
綜合流動通訊系統	二零二三年十一月一日至 二零二五年十月三十一日	24,948港元	二零二三年十一月一日至 二零二四年二月二十九日

(5) 物業權益建於根據換地條件第20041號持有的新九龍內地段第6473號。主要條件概述如下：—

地段編號	:	新九龍內地段第6473號
租期	:	二零零七年四月三十日起計50年
佔地面積	:	約23,800平方呎
地租	:	應課差餉租值3%
主要特殊條件	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 該地段或其任何部分或其上所建或將予建造之任何樓宇或任何樓宇部分不得用作非住宅以外之任何用途，不包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 加油站及老人院；</li> </ul> </li> </ul>

- 根據公眾衛生及市政條例、根據該條例制定的任何規例及任何修訂條例，現時或其後可能被宣佈為厭惡性行業的任何行業；及
  - 使用或儲存任何危險品（定義見危險品條例、根據該條例制定的任何條例及任何修訂條例），惟根據危險品條例、根據該條例制定的任何規例及任何修訂條例獲豁免領牌的少量危險品的使用或儲存除外。
- 該地段興建或將予興建的任何一座或多座樓宇的總樓面面積不得少於15,920平方米，且不得超過26,533平方米。為免生疑問，謹此同意及聲明概不保證於該地段上興建或將予興建的一座或多座樓宇或其任何部分可達致本分項所述之最高總樓面面積26,533平方米。
  - 倘該地段在任何時間僅用作酒店用途而發展、重建或使用，則受讓人於謹此協定獲授該地段的整個期限內，不得將該地段或其任何部分或其上任何建築物或其中任何權益或其上建築物的任何部分轉讓、按揭、設立押記、交出佔用權或以其他方式處置，或訂立任何協議作出上述行為，惟整體處置者除外；惟在受讓人遵守該等條件前，對該地段整體作出的任何轉讓、按揭、設立押記、交出佔用權或其他處置均須受本文特別條件第(12)項所規限。
- (6) 物業權益所處區域被劃為於二零二三年四月二十五日獲核准的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K11/31項下的「其他指定用途（商業）」。
- (7) 物業權益的一般描述及市場資料概述如下：—
- |        |   |  |
|--------|---|--|
| 地點     | : | 該物業位於香港九龍六合街19號。                                   |
| 交通     | : | 香港國際機場、香港西九龍高速鐵路及鑽石山港鐵站分別距離該物業約35.2公里、7.3公里及0.6公里。 |
| 周邊地區性質 | : | 該地區主要為工業住宅區，並有若干商業發展項目。                            |

## 1. 責任聲明

本通函(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,就彼等所深知及確信,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,致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 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,概無董事或本公司最高行政人員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C3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	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		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)	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) 鄧先生被視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Billion Trader Investments Limited(為忠譽國際有限公司(「忠譽」)之直接全資附屬公司,而忠譽則為由鄧先生全資擁有之易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)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)之創立人而被視作於該等股份中擁有權益。
- (d) 游女士被視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視作於該等股份中擁有權益。
- (f) 該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，本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數為14,166,696,942股。

**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	佔相聯法團 已發行股本 總額之 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	宏安地產	受控制公司權益	11,400,000,000 (附註c)	75.00
	位元堂	受控制公司權益	810,322,940 (附註d)	72.02

*附註：*

- (a) 該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，中國農產品、宏安地產及位元堂於最後實際可行日期的已發行股份總數分別為9,953,067,822股、15,200,000,000股及1,125,102,888股。
- (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各自由Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」) 直接全資擁有。WOE由本公司直接全資擁有。
- (c) 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。
- (d) 810,322,940股位元堂股份由Rich Time持有，而Rich Time則由WOE直接全資擁有。

(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	權益性質	涉及股份總數	佔本公司 已發行股本 總額之 概約百分比 (附註c) %
致力有限公司(「致力」) (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)	受控制公司權益 —受託人	4,989,928,827	35.22
Alain ESSEIVA先生 (附註b)	受控制公司權益	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。因此，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Alain ESSEIVA持有82%。因此，Alain ESSEIVA被當作於Alpadis Group Holding AG擁有權益之該等股份中擁有權益。Vanessa Teo ESSEIVA為Alain ESSEIVA之配偶，因此被當作於Alain ESSEIVA擁有權益之該等股份中擁有權益。Alpadis Trust (HK) Limited為鄧氏家族信託之受託人。Alpadis Trust (HK) Limited分別由Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.、Alpadis (Hong Kong) Limited及Alpadis Group Holding AG (Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.及Alpadis (Hong Kong) Limited各自由Alpadis Group Holding AG全資擁有) 各自擁有20%。
- (c) 該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，本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數為14,166,696,942股。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或建議董事在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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司中擔任董事或僱員：

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉之公司名稱	於該公司之職位
鄧先生	致力	董事

### 3. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

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媳婦，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，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等之緊密聯繫人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擁有任何權益，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中之權益

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二零二五年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或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，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由本集團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，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知悉，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、索償或仲裁。

## 7. 重大合約

### 本集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬重大或可能屬重大之合約：

- (a) City Concord Limited 世港有限公司 (宏安地產之間接全資附屬公司，作為賣方) 與 SSP Lau Group Limited (作為買方) 訂立日期為二零二五年六月二十日之臨時協議，內容有關買賣位於香港九龍長沙灣道132-134號怡家大廈的物業，代價為23,280,000港元 (「物業出售協議」)，其詳情載於本公司日期為二零二五年六月二十日之公佈；
- (b) Fortune Harbour買賣協議；
- (c) Mega Hope買賣協議；
- (d) 框架協議；
- (e) 中國農產品的全資附屬公司龍群有限公司 (「龍群」) 與玉林投資集團有限公司訂立日期為二零二五年五月三十日的減資協議，內容有關削減龍群於玉林宏進農副產品批發市場有限公司的股權，總代價為人民幣24,690,000元 (相等於約26,580,000港元) (「減資協議」)，詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二五年五月三十日之聯合公佈；

- (f) 海爾融資租賃股份有限公司(「海爾」)與洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(「洛陽宏進」)及濮陽宏進農副產品批發市場有限公司(「濮陽宏進」，連同洛陽宏進統稱為「共同承租人」)訂立日期為二零二五年五月二十日的有條件售後回租協議，內容有關共同承租人向海爾出售涉及大棚及若干設備的位於濮陽市及洛陽市的若干建築項目(「租賃資產I」)及回租租賃資產I予共同承租人(「售後回租協議I」)，詳情載於本公司與中國農產品日期為二零二五年五月三十日之聯合公佈及本公司與中國農產品日期為二零二五年六月十八日之通函；
- (g) 海爾與共同承租人訂立日期為二零二五年五月二十日的有條件售後回租協議，內容有關共同承租人向海爾出售位於濮陽市及洛陽市的若干建築項目(「租賃資產II」)及回租租賃資產II予共同承租人(「售後回租協議II」)，詳情載於本公司與中國農產品日期為二零二五年五月三十日之聯合公佈及本公司與中國農產品日期為二零二五年六月十八日之通函；
- (h) 港威龍有限公司、中財有限公司與中原地產代理有限公司訂立日期為二零二五年四月十日之臨時買賣協議，內容有關出售位於香港九龍欽州街60A號地下連閣樓之物業，代價為19,500,000港元；
- (i) 海爾與洛陽宏進訂立日期為二零二五年一月二日之有條件售後回租協議，內容有關洛陽海爾與宏進就若干資產的售後回租，售價為人民幣51,000,000元(「二零二五年一月售後回租協議」)，詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二五年一月二日之聯合公佈；
- (j) Wang On Commercial Management Limited(作為賣方)、本集團(作為賣方之擔保人)、得驍有限公司(作為買方)與中國農產品(作為買方之擔保人)訂立日期為二零二四年十二月十三日之有條件買賣協議(「二零二四年十二月買賣協議」)，據此，賣方有條件同意向買方出售偉駿投資有限公司(「偉駿」)的全部已發行股本及出讓偉駿結欠賣方的股東貸款，代價為150,000,000港元，詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二四年十二月十三日之聯合公佈以及中國農產品日期為二零二五年一月二十四日之通函；

- (k) 下文所載日期為二零二四年八月一日之三份租賃，詳情載於本公司日期為二零二四年八月二日之公佈：
- (i) Rich Century Investment Limited (「業主」) 與明豪有限公司 (作為租戶) 訂立之租賃，內容有關重續日期為二零二二年八月十一日，有關香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓01、02、03、05、10B、11及12號辦公室之租賃，年期自二零二四年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止 (包括首尾兩日)，為期四年，自二零二四年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止 (「**第一年至第二年**」) 的每月租金為每曆月302,260港元，自二零二六年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止 (「**第三年至第四年**」) 的每月租金為每曆月320,040港元；
- (ii) 業主與宏安地產服務有限公司 (作為租戶) 訂立之租賃，內容有關重續日期為二零二二年八月十一日，有關香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓01、08、09、10、11及12號辦公室之租賃，年期自二零二四年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止 (包括首尾兩日)，為期四年，第一年至第二年的每月租金為每曆月298,571港元以及第三年及第四年的每月租金為每曆月316,134港元；及
- (iii) 業主與宏安管理服務有限公司訂立之租賃，內容有關重續日期為二零二二年八月十一日，有關香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓02、03、05、06、07及15號辦公室之租賃，年期自二零二四年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止 (包括首尾兩日)，為期四年，第一年至第二年的每月租金為每曆月195,347港元以及第三年及第四年的每月租金為每曆月206,838港元。
- (l) 淮安市清江浦融豐農業開發有限公司 (作為買方)、中國農產品之間接全資附屬公司僑域有限公司 (作為賣方)、中國農產品之間接全資附屬公司淮安宏進農副產品物流有限公司 (作為目標公司) 與淮安市宏進清江農副產品批發市場有限公司 (作為目標公司之附屬公司) 訂立日期為二零二四年五月二十五日之買賣協議 (「**淮安出售協議**」)，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，初步代價約為人民幣28,900,000元 (可予調整)，詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二四年五月二十五日之聯合公佈以及本公司及中國農產品日期為二零二四年六月十七日之通函；

- (m) 位元堂之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之臨時協議以及賣方及買方訂立日期為二零二四年五月三十日之正式協議(「**瑞和街協議**」)，內容有關(其中包括)買賣位於香港九龍瑞和街23-33號光星大廈之物業，代價為33,000,000港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年五月三日之聯合公佈；
- (n) 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之買賣協議(「**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出讓樂傲有限公司結欠的貸款，總代價約為797,080,516港元(可予調整)，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈；
- (o) 新鴻企業有限公司(宏安地產之間接全資附屬公司)、宏安地產、Lofty Ideal Limited(其士國際集團有限公司之間接全資附屬公司)、其士國際集團有限公司與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之股東協議(「**二零二四年三月股東協議**」)，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈；
- (p) 宏安地產之間接全資附屬公司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之轉讓協議(「**轉讓協議**」)，內容有關(其中包括)以約務更替之方式向Walter Asset轉讓Lexus Sharp International Limited及Twist Pioneer日期為二零二一年五月二十八日之參與協議項下所有Twist Pioneer之權利及義務，總代價為6,250,000美元，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年三月十八日之聯合公佈；

- (q) 位元堂之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)及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之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之正式買賣協議(「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號利華大廈之物業,總代價為41,000,000港元,詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年三月一日之聯合公佈;
- (r) 於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,出售合共8,400,000美元之(i)由華南城控股有限公司(「華南城」)發行之於二零二四年四月十二日到期11.50%優先票據(「華南11.50%優先票據」)及(ii)由華南城發行之於二零二四年十月九日到期11.95%優先票據(「華南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),詳情載於本公司日期為二零二四年二月八日之公佈;
- (s) 於二零二四年二月一日及二零二四年二月二日,宏安地產之間接全資附屬公司Twist Pioneer進行公開市場交易,分別出售合共為3,020,000美元之華南11.50%優先票據及華南11.95%優先票據,總代價為1,300,000美元(不包括未付應計利息)(「華南票據出售事項I」),詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年二月二日之聯合公佈;
- (t) 位元堂之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之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之正式買賣協議(「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號仁愛樓之物業,總代價為38,000,000港元,詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年一月二十二日之聯合公佈;

- (u) Ascend Progress Limited (作為買方)、位元堂之間接全資附屬公司 Guidepost Investments Limited (「**Guidepost Investments**」, 作為賣方)、位元堂 (作為賣方之擔保人) 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之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之正式買賣協議 (「**波斯富街協議**」), 內容有關 (其中包括) 出售2股東華投資有限公司 (「**東華**」, 持有一項位於香港利園山道寶榮大廈及波斯富街之物業) 股份及轉讓東華結欠Guidepost Investments之貸款, 總代價為100,000,000港元, 詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年十一月二十一日之聯合公佈;
- (v) 宏安地產之間接全資附屬公司 Viva Action Limited (「**Viva Action**」, 作為賣方) 與位元堂間接全資附屬公司 Guidepost Investments (作為買方) 訂立日期為二零二三年九月八日之買賣協議 (「**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**」, 其持有一項位於香港九龍荔枝角美孚新村之物業) 全部已發行股本以及轉讓誠衛結欠Viva Action之貸款, 總代價為43,800,000港元 (可予調整), 詳情載於本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月八日之聯合公佈及本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月二十九日之通函;
- (w) 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之買賣協議 (「**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**」, 持有一項位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓之物業) 全部已發行股本以及轉讓利晴結欠Shining Sun之貸款, 總代價為35,000,000港元 (可予調整), 詳情載於本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月八日之聯合公佈以及本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月二十九日之通函;

- (x) 本公司直接全資附屬公司Woe (作為買方)、忠譽 (作為賣方，由鄧先生間接全資擁有) 與鄧先生 (作為賣方之擔保人) 訂立日期為二零二三年九月六日之協議，內容有關 (其中包括) 買賣Onger Investments (持有當時中國農產品已發行股本約20.17%) 全部已發行股本以及Onger Investments應付及結欠忠譽之所有款項，總代價為200,000,000港元，詳情載於本公司日期為二零二三年九月六日之公佈以及本公司日期為二零二三年九月二十七日之通函；及
- (y) 位元堂藥廠有限公司 (「位元堂藥廠」，作為賣方，為位元堂擁有約99.8% 間接權益之附屬公司)、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) (統稱「替代買方」，均為替代買方) 根據正式協議訂立日期為二零二三年六月十九日之正式協議，內容有關出售及各替代賣方收購1股維富投資有限公司 (「維富」) 股份 (佔維富全部已發行股本之50%) 以及轉讓位元堂藥廠之利益 (金額相當於維富結欠位元堂藥廠貸款之55%及45%)，總代價為71,000,000港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年六月十九日之聯合公佈。

### 宏安地產集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，宏安地產集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬重大或可能屬重大之合約：

- (a) 物業出售協議；
- (b) Fortune Harbour買賣協議；
- (c) Mega Hope買賣協議；
- (d) 框架協議；
- (e) 二零二四年三月買賣協議；
- (f) 二零二四年三月股東協議；
- (g) 轉讓協議；
- (h) 華南票據出售事項I；

- (i) 二零二三年九月買賣協議I；及
- (j) 二零二三年買賣協議II。

#### 位元堂集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，位元堂集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬重大或可能屬重大之合約：

- (a) 昇迅有限公司(位元堂之間接全資附屬公司)(作為賣方)與Pun Winnie Weng Yin及Pun Bonnie Suk Yin(作為買方)訂立日期為二零二四年六月十七日之臨時買賣協議，內容有關出售香港東勝道10號朗盈商業大廈地下A舖，代價為21,900,000港元，詳情載於位元堂日期為二零二四年六月十七日之公佈；
- (b) 瑞和街協議；
- (c) 利華大廈協議；
- (d) 仁愛樓協議；
- (e) 本公司(作為借款方)與位元堂藥廠(作為貸款方，為位元堂擁有99.8%間接權益之附屬公司)訂立日期為二零二三年十二月十八日之循環貸款融通，據此位元堂藥廠同意以年利率10%向本公司提供不超過100,000,000港元之無抵押循環貸款融通，詳情載於位元堂日期為二零二三年十二月十八日之公佈及位元堂日期為二零二四年一月十一日之通函；
- (f) 波斯富街協議；
- (g) 二零二三年九月買賣協議I；及
- (h) 二零二三年買賣協議II。

#### 中國農產品集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，中國農產品集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬重大或可能屬重大之合約：

- (a) 減資協議；

- (b) 售後回租協議I；
- (c) 售後回租協議II；
- (d) 二零二五年一月售後回租協議；
- (e) 二零二四年十二月買賣協議；
- (f) 本公司與宏安證券有限公司(前稱永安證券有限公司)訂立日期為二零二四年七月十一日之交易商協議，內容有關設立建議中期票據計劃，涉及本公司以記名方式發行最多1,000,000,000港元的無抵押定息票據，以及就此委聘宏安證券有限公司為安排商及交易商，年期不超過三年，詳情載於中國農產品日期為二零二四年七月十一日之公佈以及中國農產品日期為二零二四年八月一日之通函；及
- (g) 淮安出售協議。

## 8. 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
萊坊測量師行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權及概無擁有可認購或提名任何人士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二零二五年三月三十一日(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)已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件及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。

## 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張立基先生。彼為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳證券登記有限公司，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義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

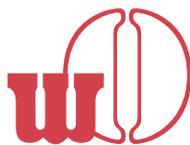
以下文件副本由本通函日期後之十四天於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.wangon.com](http://www.wangon.com)可供查閱：

- (a) Fortune Harbour買賣協議；
- (b) Mega Hope買賣協議；
- (c) 框架協議；
- (d) 本通函附錄二所載由萊坊測量師行有限公司就該物業編製之估值報告；及
- (e) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之專家同意書。

---

## 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」) 謹訂於二零二五年八月十二日 (星期二) 上午十一時正假座香港灣仔告士打道128號祥豐大廈27樓舉行股東特別大會 (「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過 (不論有否修訂) 下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：
  - (i) 謹此批准、確認及追認Fortune Harbour買賣協議 (定義見下文) (註有「A1」字樣之Fortune Harbour買賣協議之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別) 及其項下擬進行之交易；
  - (ii) 謹此批准、確認及追認Mega Hope買賣協議 (定義見下文) (註有「A2」字樣之Mega Hope買賣協議之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別) 及其項下擬進行之交易；
  - (iii) 謹此授權本公司任何一名董事 (「董事」) 作出其全權酌情認為就落實Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議及其項下擬進行的交易及使其生效及／或完成而言屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜；及

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

(iv) 就本決議案而言：

「Fortune Harbour買賣協議」指「Wickert Investments Limited（「**Wickert Investments**」）、ADPF Holding (BVI) L.P.及宏安地產有限公司（「**宏安地產**」）（作為擔保人）就出售Fortune Harbour Investments Limited（「**Fortune Harbour**」）20%權益及轉讓Fortune Harbour結欠Wickert Investments的貸款的20/35訂立之日期為二零二五年六月十二日之買賣協議」；及

「Mega Hope買賣協議」指「Ever Sonic Enterprises Limited（「**Ever Sonic Enterprises**」）、ADPF Investment (BVI) L.P.及宏安地產（作為擔保人）就出售Mega Hope Global Limited（「**Mega Hope**」）20%權益及轉讓Mega Hope結欠Ever Sonic Enterprises的貸款的20/35訂立之日期為二零二五年六月十二日之買賣協議」。

2. 「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認框架協議（定義見下文）（註有「**A3**」字樣之框架協議之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易；
- (ii) 謹此授權任何一名董事作出其全權酌情認為就落實框架協議及其項下擬進行的交易及使其生效及／或完成而言屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜；及
- (iii) 就本決議案而言：

「框架協議」指「ADPF Member (BVI) L.P.、Prime Resonance Limited及宏安地產（作為擔保人）就透過成立新合營企業開展業務合作而訂立之日期為二零二五年六月十二日之框架協議」。

承董事會命  
**WANG ON GROUP LIMITED**  
(宏安集團有限公司)\*  
集團首席財務官兼公司秘書  
**張立基**

香港，二零二五年七月二十五日

---

## 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. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二五年八月七日(星期四)至二零二五年八月十二日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格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，所有股東最遲須於二零二五年八月六日(星期三)下午四時三十分前將所有股份過戶文件，連同有關股票(已填妥之過戶表格在背頁或另頁附上)交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。確定股東出席股東特別大會並於會上投票資格的記錄日期為二零二五年八月十二日(星期二)。
3. 有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東可委任一名或(倘該股東為本公司多於一股股份之持有人)多於一名受委代表出席及代其投票。受委代表不必為本公司股東。
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送達本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，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，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，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。
6. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可就該等股份於股東特別大會上表決(不論親身或委派受委代表)，猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之人士方有權表決(不論親身或委派受委代表)，其他聯名持有人均不得表決，就此，排名先後按其就聯名持有股份於本公司股東名冊之排名而定。
7. 以上決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。