

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)

**須予披露交易
售後回租安排**

售後回租安排

於二零二五年八月十九日(交易時段後)，洛陽宏進(中國農產品的全資附屬公司，而中國農產品為本公司擁有約57.09%權益的上市附屬公司)與江蘇金融就租賃資產的售後回租訂立售後回租協議，售價為人民幣20,000,000元(相當於約22,000,000港元)。

上市規則涵義

就本公司而言，由於有關售後回租安排的最高適用百分比率超過5%但少於25%，故訂立售後回租安排構成上市規則第14.07條項下的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。就中國農產品而言，由於有關售後回租安排的最高適用百分比率不超過5%，故訂立售後回租安排並不構成中國農產品於上市規則項下的須予公佈交易。

緒言

於二零二五年八月十九日(交易時段後)，洛陽宏進(中國農產品的全資附屬公司，而中國農產品為本公司擁有約57.09%權益的上市附屬公司)與江蘇金融就租賃資產的售後回租訂立售後回租協議。

售後回租安排

售後回租協議的主要條款概述如下：

1. 售後回租協議

日期：二零二五年八月十九日(交易時段後)

訂約方：(i) 洛陽宏進(作為承租人)；及
(ii) 江蘇金融(作為出租人)。

售價及付款：售價為人民幣20,000,000元(相當於約22,000,000港元)，乃經參考訂約各方之間協定的多項因素後經公平磋商釐定，包括就洛陽宏進租賃資產的價值及江蘇金融可接受的物業按揭成數。

售價須由江蘇金融於下列條件達成後於二零二五年八月二十二日(或承租人及出租人可能書面協定的有關較晚日期)支付予洛陽宏進：

- (i) 售後回租協議已生效，且售後回租協議登記辦理完畢；
- (ii) 有關租賃資產由洛陽宏進轉讓予江蘇金融之轉讓協議已生效；
- (iii) 公司擔保協議已生效；
- (iv) 江蘇金融已收到洛陽宏進發出的同意售後回租協議項下擬進行之交易的相關決議案；
- (v) 江蘇金融已收到中國農產品同意就售後回租協議作出擔保的相關決議案；

- (vi) 江蘇金融已收到租賃資產之估值報告；
- (vii) 江蘇金融已收到洛陽宏進就售價發出之付款通知或經授權付款通知；
- (viii) 江蘇金融已收到有關租賃資產狀況之說明；
- (ix) 江蘇金融已收到租賃資產之保險單；
- (x) 回購協議已生效；及
- (xi) 股份質押已生效。

租賃資產：租賃資產為洛陽宏進擁有的若干設備，包括高低壓輸電設備、電力變壓器系統設備及低溫大冷庫製冷設備。

根據內部估算，租賃資產於二零二五年六月三十日的未經審核賬面價值約人民幣27,900,000元(相當於約30,600,000港元)。

租期：自二零二五年八月二十二日起計30個月。

租賃付款總額：租賃付款總額約人民幣22,000,000元(相當於約24,200,000港元)，包括人民幣100.0元(相當於約109.8港元)的保留費，按固定年利率7.636%計息。該利率乃參考中國全國銀行間同業拆借中心於二零二五年七月二十一日公佈的五年期以上貸款的貸款最優惠利率並加上4.136個百分點釐定。

租賃付款及利率在租賃期內不得調整。

租賃資產的所有權：租賃資產於租期內由江蘇金融擁有。

於租期屆滿後，待收到售後回租協議項下的所有租賃付款及其他應收款後，江蘇金融須發出轉讓確認書，將租賃資產的所有權以「原樣」轉回予洛陽宏進。

2. 股份質押

於二零二五年八月十九日(交易時段後)，卓利(中國農產品之全資附屬公司)與江蘇金融訂立股份質押，質押其於徐州源洋的51%股權，作為洛陽宏進履行其於售後回租協議項下責任之抵押。

3. 回購協議

於二零二五年八月十九日(交易時段後)，武漢白沙洲市場(中國農產品的全資附屬公司)與江蘇金融訂立回購協議，據此，倘於售後回租協議項下最後一期租賃付款履行當日起計三年期間觸發下列任何一項條件，武漢白沙洲市場須應江蘇金融的要求回購租賃資產：

- (i) 洛陽宏進未能在該等付款到期日後60日內結清租賃付款及其他應付款項；
- (ii) 租賃資產遭毀壞或滅失至無法修理的程度，致使售後回租協議無法履行；
- (iii) 洛陽宏進於售後回租協議項下發生其他重大違約行為，嚴重影響其履行售後回租協議項下責任的能力；或
- (iv) 武漢白沙洲市場違反回購協議。

江蘇金融須向武漢白沙洲市場發出回購通知書(「該通知」)，而武漢白沙洲市場須於收到該通知後10個工作日內向江蘇金融支付該通知所述的回購款額。

訂立售後回租安排的財務影響

根據香港財務報告準則第16號，售後回租安排將作為融資安排入賬，且不會導致任何收益或虧損於本公司的收益表中記錄。於租期屆滿後，租賃資產的所有權可於支付名義保留金後轉回予洛陽宏進。因此，在實質上和會計處理方面，售後回租安排實際上與借入有抵押貸款非常相似。根據售後回租安排，江蘇金融並無轉讓租賃資產的擁有權或使用權。

訂立售後回租安排的理由及裨益

透過訂立售後回租安排，本公司將能夠更有效地管理其營運資金，原因是售價將由江蘇金融支付，而現金流可透過後續租賃安排更有效地管理。本公司的營運將不會受到不利影響，因為租賃資產將即時租回給洛陽宏進。

董事會認為售後回租安排(包括售價、租賃付款總額、股份質押及回購協議)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

有關本集團的資料

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)透過宏安地產有限公司(一間由本公司擁有75.00%權益之上市附屬公司，股份代號：1243)於香港從事物業投資、物業發展及買賣及資產管理；(iii)透過位元堂藥業控股有限公司(一間由本公司擁有約72.02%權益之上市附屬公司，股份代號：0897)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(一間由本公司擁有約57.09%權益之上市附屬公司，股份代號：0149)從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

有關售後回租安排訂約方的資料

洛陽宏進

洛陽宏進為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事洛陽宏進農副產品交易市場的管理及營運。於本公佈日期，其由中國農產品全資擁有。

卓利

卓利為一間在香港註冊成立的有限公司及中國農產品的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。於本公佈日期，其持有徐州源洋的51%股權。

武漢白沙洲市場

武漢白沙洲市場為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事農產品交易市場之營運。於本公佈日期，其由中國農產品全資擁有。

江蘇金融

江蘇金融為一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600901)，主要從事融資租賃業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，江蘇金融及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

上市規則涵義

就本公司而言，由於有關售後回租安排的最高適用百分比率超過5%但少於25%，故訂立售後回租安排構成上市規則第14.07條項下的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。就中國農產品而言，由於有關售後回租安排的最高適用百分比率不超過5%，故訂立售後回租安排並不構成中國農產品於上市規則項下的須予公佈交易。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「中國農產品」	指	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)
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「卓利」	指	卓利投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及中國農產品的全資附屬公司
「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
「江蘇金融」	指	江蘇金融租賃股份有限公司，一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600901)
「租賃資產」	指	根據售後回租安排，洛陽宏進向江蘇金融出售及向洛陽宏進回租之若干設備，包括高低壓輸電設備、電力變壓器系統設備及低溫大冷庫製冷設備
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洛陽宏進」	指	洛陽宏進農副產品批發市場有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為中國農產品的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「回購協議」	指	武漢白沙洲市場與江蘇金融就武漢白沙洲市場回購租賃資產所訂立日期為二零二五年八月十九日(交易時段後)之回購合同
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「售後回租協議」	指	洛陽宏進與江蘇金融訂立的日期為二零二五年八月十九日(交易時段後)的有條件融資租賃合同，內容有關洛陽宏進向江蘇金融出售租賃資產及向洛陽宏進回租租賃資產

「售後回租安排」	指	(i)洛陽宏進向江蘇金融出售租賃資產並向洛陽宏進回租租賃資產；(ii)股份質押；及(iii)回購協議
「股份質押」	指	卓利與江蘇金融所訂立日期為二零二五年八月十九日(交易時段後)之股份質押合同，內容有關卓利質押其於徐州源洋之51%股權，作為洛陽宏進履行其於售後回租協議項下責任之抵押
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「武漢白沙洲市場」	指	武漢白沙洲農副產品大市場有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為中國農產品的全資附屬公司
「徐州源洋」	指	徐州源洋商貿發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為中國農產品的間接非全資附屬公司
「%」	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

香港，二零二五年八月十九日

於本公佈日期，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。

就本公佈而言，除另有指明外，港元換算為人民幣乃按1港元兌人民幣0.91079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