
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、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**

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5至14頁。

本公司謹訂於二零二六年九月十一日(星期五)上午十一時正假座香港中環皇后大道中16-18號新世界大廈1期17樓1710-1711室召開股東特別大會，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。

二零二六年八月二十一日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
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，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「銀行監管賬戶」	指	於監管銀行開立之銀行監管賬戶
「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，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)，並為本公司擁有約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
「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	出售事項完成
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	出售事項之代價，即人民幣99,800,000元(相當於約115,440,000港元)
「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，賣方向買方出售待售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月十七日，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
「公證處」	指	廣東省深圳市鹽田公證處
「公證處監管賬戶」	指	於公證處開立及維持之賬戶
「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
「該物業」	指	位於深圳市坪山區坪山街道大工業區1號路6號之物業，包括：(i)一幅地盤面積約11,026.83平方米（118,691平方呎）之單一地塊，地塊編號為G12204-0252；及(ii)一幢廠房及兩幢宿舍樓，於最後實際可行日期，由目標公司作為該物業之登記、合法及實益擁有人獨家擁有及合法持有
「買方」	指	深圳市鴻慶實業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司
「保留金額」	指	代價中的人民幣3,000,000元（相當於約3,470,000港元），即自完成日期起兩年內保留於公證處監管賬戶
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方及買方就（其中包括）出售事項訂立之日期為二零二六年七月十六日之有條件買賣協議
「待售股份」	指	賣方持有之目標公司已發行股本之100%

釋 義

「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以（其中包括）批准買賣協議及其項下擬進行的交易及其執行之股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司深圳鹽田支行
「目標公司」	指	冠尊(深圳)商貿發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為位元堂之間接全資附屬公司
「賣方」	指	萊匯有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為位元堂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：0897），並為本公司擁有約72.71%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

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0.86449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。

* 僅供識別



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

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，*SBS*，太平紳士

註冊辦事處：

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

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

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

茲提述本公司與位元堂所刊發日期為二零二六年七月十六日有關(其中包括)買賣協議之聯合公佈。於二零二六年七月十六日，賣方(即位元堂之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買持有該物業之目標公司之全部已發行股本。代價為人民幣99,800,000元(相當於約115,440,000港元)。於完成後，本集團及位元堂集團將不再持有目標公司之任何股份。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)買賣協議之進一步詳情;(b)該物業之估值報告;(c)召開股東特別大會之通告;及(d)上市規則規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下。

日期

二零二六年七月十六日

訂約方

- (i) 賣方，即位元堂之間接全資附屬公司(作為賣方)；及
- (ii) 買方(作為買方)。

主旨事項

買賣協議之主旨事項為買賣待售股份。於最後實際可行日期，待售股份指目標公司之全部已發行股本。目標公司為該物業之登記、合法及實益擁有人。

代價

代價為人民幣99,800,000元(相當於約115,440,000港元)，應由買方按以下方式分2期支付：

- (i) 總金額人民幣10,000,000元(相當於約11,560,000港元) (「**按金**」) 應由買方於簽署買賣協議後5個營業日內支付至公證處監管賬戶；及
- (ii) 代價餘額人民幣89,800,000元(相當於約103,880,000港元) 應由買方於取得本公司及位元堂各自股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易後10個營業日內(倘於簽署買賣協議後三個月內取得有關批准) 或最遲不晚於簽署買賣協議之日起三個月內支付至公證處監管賬戶，受限於及待賣方已履行於買賣協議項下之完成前責任(定義見下文) 後。

董事會函件

於完成繳稅及股權轉讓登記後3個營業日內，訂約方須共同申請將代價中人民幣3,000,000元（相當於約3,470,000港元）自完成日期起於公證處監管賬戶留存2年作為保留金額，並須將餘下代價（即人民幣96,800,000元（相當於約111,970,000港元））（「餘下代價」）轉入銀行監管賬戶。

於餘下代價轉入銀行監管賬戶後3個營業日內，賣方及買方應共同向監管銀行申請將餘下代價自銀行監管賬戶轉撥至賣方指定之香港銀行賬戶。

代價乃經賣方與買方按公平原則磋商後，並參考以下各項釐定：(i)目標公司於二零二六年六月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣46,350,000元（相當於約53,610,000港元），如其最新未經審核管理賬目所示，當中包括該物業之賬面值約人民幣46,620,000元（相當於約53,930,000港元）；(ii)據獨立估值師所作之初步指示性估值，目標公司擁有之該物業於二零二六年五月三十一日之市場價值約為人民幣99,300,000元（相當於約114,870,000港元）；及(iii)經計及上文第(ii)項所述該物業之經調整市場價值後，目標公司於二零二六年六月三十日之經調整未經審核資產淨值約為人民幣99,030,000元（相當於約114,550,000港元）。

完成前責任

於完成前，賣方須於買賣協議所載時間表內履行若干責任，內容有關目標公司註冊資本出資、不動產抵押、物業租賃、內部公司決策及管理、僱員及債務（統稱「**完成前責任**」）。

倘賣方未能於規定時間表內以買方滿意之方式履行完成前責任，則買方有權單方面終止買賣協議，並即時生效。

完成

買賣協議之完成須待完成前責任達成以及本公司及位元堂的相關股東批准後方可作實。於最後實際可行日期，除位元堂於二零二六年七月十六日取得的股東書面批准外，以及部分完成前責任已獲遵守外，其他條件均尚未達成。

董事會函件

賣方須於買方將代價結餘人民幣89,800,000元（相等於約103,880,000港元）全數存入公證處監管賬戶其後3個營業日內，向相關市場監督管理局申請辦理目標公司之股東變更登記。

於完成繳稅及股權轉讓登記後三個營業日內，訂約方須共同向公證處申請將餘下代價轉入銀行監管賬戶。於餘下代價轉入銀行監管賬戶後三個營業日內，賣方及買方須共同向監管銀行申請將餘下代價從銀行監管賬戶解付至賣方指定之香港銀行賬戶。賣方指定收款銀行賬戶收到餘下代價之日，即為完成日期。

終止

買賣協議應於發生以下任何事件時予以終止：(i)未能於簽署買賣協議後三個月內或買方同意之其他時限內取得本公司及位元堂各自之股東批准；或(ii)因法律或監管原因，賣方無法收取代價或買方未能登記為目標公司股東。於任何情況下，訂約方須於三個營業日內共同向公證處及／或監管銀行申請將買方支付的所有款項全數退還至買方指定賬戶。倘目標公司之登記股東已變更為買方，則該登記須返回至賣方。任何已繳納且不可退還之稅項由各方自行承擔。

此外，於發生以下任何事件時，非違約方有權以書面通知單方面終止買賣協議，而不會損害其向違約方申索損害賠償的權利：(i)任何一方嚴重違反買賣協議；或(ii)任何一方被宣告破產、營業執照被吊銷、被責令停業或解散，或無法履行其責任。

就違反買賣協議承擔之責任

倘賣方因未能履行其責任而違反買賣協議，且買方行使權利，訂約雙方須促使將已存入公證處監管賬戶之所有款項退回至買方指定銀行賬戶，而賣方須向買方支付相等於按金金額之違約金。倘買方違約，且賣方行使權利以終止其買賣協議，則按金將不予退還。於賣方發出終止通知後三日內，訂約雙方須共同指示公證處或監管銀行將按金撥付至賣方指定賬戶。如任何一方未能按協定完成上述責任，則須自到期日支付按一年期貸款市場報價利率（「**LPR**」）計算的利息損失。

倘買方未能於到期時向公證處監管賬戶支付任何款項，其須就逾期金額按每日0.03%支付違約金。倘於收到書面催款函後7個營業日內仍未支付有關款項，賣方可終止協議。在該等情況下終止後，按金將不予退還，而訂約雙方須指示公證處將按金撥付至賣方指定銀行賬戶。倘買方未能履行該責任，則其須按一年期**LPR**賠償賣方利息損失。倘賣方導致延遲變更目標公司股東，則其須就買方已付款項支付按相同每日比率計算之款項。倘於書面提醒後7個工作日內仍未完成股東變更手續，買方可終止協議。於買方發出終止通知後3日內，訂約雙方須共同指示公證處將已存入公證處監管賬戶的所有款項解付至買方指定賬戶，而賣方須向買方支付相等於按金金額之違約金。倘賣方未能履行該等責任，則其須按一年期**LPR**賠償買方利息損失。

倘因可歸咎於買方的原因（包括但不限於買方銀行賬戶被凍結），導致銀行監管賬戶內的餘下代價未能或無法支付至賣方於香港的指定賬戶，賣方有權向人民法院申請對目標公司股權採取財產保全措施，以及對目標公司不動產進行查封。在該等保全及查封期間，倘買方提供替代履約方案以確保賣方收取餘下代價（包括但不限於買方透過其持有的其他賬戶結付餘下代價），賣方應配合買方向人民法院申請解除上述保全及查封措施，以便繼續履行買賣協議。為保障賣方權益，訂約雙方同意目標公司就買方的義務及法律責任承擔連帶責任。

董事會函件

若賣方延誤配合交接目標公司的文件及資料，則須就買方已支付的款項總額按每日0.03%的利率向買方支付延誤期間的違約金。倘於送達書面通知後7個營業日仍未完成交接，賣方須就買方已支付的款項總額按每日0.3%的較高利率向買方支付延誤期間的違約金。倘於送達書面通知後30個營業日仍未完成移交，買方有權單方面終止買賣協議，並要求賣方配合買方，將買方已支付的所有款項退回至買方指定銀行賬戶，以及向買方支付相等於按金金額的違約金。

違約方亦須補償非違約方就買賣協議產生之所有開支，包括法律、合規、盡職調查及諮詢成本，以及透過法律程序行使權利所產生之所有訴訟相關開支。

擔保

位元堂已根據一項擔保協議（「**擔保協議**」）同意，以買方為受益人，就賣方於買賣協議項下之責任提供擔保，以應對任何潛在索償或法律責任，最高金額為人民幣100,000,000元（相當於約115,680,000港元）。

有關該物業之資料

目標公司為該物業的登記、合法及實益擁有人。該物業包括(i)一幅地盤面積約為11,026.83平方米（118,691平方呎）的地塊，地塊編號為G12204-0252；及(ii)一幢廠房及兩幢宿舍樓。該物業位於深圳市坪山區坪山街道大工業區1號路6號。經獨立估值師國眾聯（香港）測量師行有限公司估算，該物業於二零二六年六月三十日之估值約為人民幣99,300,000元（相當於約114,870,000港元）。該物業之估值報告載於本通函附錄二。

董事會函件

目標公司之財務資料

目標公司截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
除稅前淨溢利	1,085.53	1,493.67
除稅後淨溢利	1,085.53	1,493.67

於二零二六年六月三十日，目標公司的未經審核資產淨值約為53,610,000港元。

財務影響及所得款項擬定用途

待本集團之核數師審閱及確認後，預期於完成時，本集團將錄得收益（經扣除相關開支及費用後）約46,490,000港元，乃參考出售事項之所得款項淨額（經扣除相關開支及費用後之代價）約100,100,000港元，以及目標公司於二零二六年六月三十日之未經審核資產淨值約53,610,000港元計算得出。根據目標公司截至二零二六年六月三十日的未經審核綜合財務報表，於完成後（須經本集團核數師審閱及確認），本集團的總資產預期將增加約46,490,000港元，對總負債並無重大影響，而本集團的淨資產預期將增加約46,490,000港元。

本集團與位元堂集團計劃將出售事項的所得款項淨額（即扣除相關開支及費用後的代價，估計約為100,100,000港元）用作一般營運資金及營運用途，包括但不限於約20%用於位元堂集團現有零售網絡及中醫藥服務的日常營運、約40%用於拓展電商平台、約40%用於市場推廣及廣告開支。此舉有助位元堂集團在競爭激烈的藥品及保健食品行業中保持競爭力，同時支持位元堂集團現有零售及電商網絡的持續改善及穩定營運。

待完成後，目標公司將不再為位元堂集團之附屬公司，因此亦不再為本集團之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再於本集團及位元堂集團之財務報表內綜合入賬。

有關買方之資料

根據公開可得資料，買方為一家於中國成立之公司，持有進行投資活動及企業總部管理之營業執照。其兩名股東為深圳市鴻瑜企業諮詢有限公司及深圳市鴻德實業發展有限公司，分別持有其註冊資本之70%及30%。深圳市鴻瑜企業諮詢有限公司之註冊資本分別由蔡春瑜及吳偉欽透過一間中間公司最終持有51%及49%。深圳市鴻德實業發展有限公司之註冊資本由(i)深圳市鴻寶珠寶實業有限公司持有70%，而該公司之註冊資本由蔡春瑜及吳偉欽分別持有60%及40%；及(ii)深圳市薈藝珠寶實業有限公司持有30%，而該公司之註冊資本最終由馬振邦及周洪鐘分別持有65%及35%。

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各自為獨立於本公司、位元堂及彼等各自關連人士之第三方。

有關本集團、位元堂集團及賣方之資料

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（股份代號：1243）（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、物業發展及資產管理；(iii)透過位元堂（本公司擁有約72.71%權益之上市附屬公司）從事醫藥及保健食品的製造及零售；及(iv)透過中國農產品（股份代號：149）（本公司擁有約57.09%之上市附屬公司）於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。本公司由鄧清河先生（為本公司的主席、執行董事及控股股東）（連同其聯繫人）最終擁有約44.79%。

位元堂集團主要(i)於中國及香港從事傳統中藥及保健食品產品的製造及零售以及相關服務（包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品）；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱從事西藥及保健食品以及個人護理產品的製造及銷售；及(iii)從事物業投資。

賣方為一間於香港註冊成立之有限責任公司，並為位元堂之間接全資附屬公司，主要從事投資活動。

董事會函件

進行出售事項之理由及裨益

該物業包括位元堂集團及本集團之物業、廠房及設備。董事會認為，出售事項將有助於更有效善用本集團之資源。經考慮本集團目前之財務狀況及業務營運後，董事會相信，出售事項為本公司以合理價格變現該物業價值之良機。出售事項之所得款項將改善本集團之財務狀況及增加一般營運資金。根據初步計算，本集團將自出售事項錄得收益（經扣除相關開支及費用後）約46,490,000港元。

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其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

股東特別大會

股東特別大會將予召開，以考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議、擔保協議及其項下擬進行之交易。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零二六年九月八日（星期二）至二零二六年九月十一日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。暫停辦理股份過戶登記手續期間將不會辦理股份過戶登記。

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，會上將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議、擔保協議及其項下擬進行之交易。

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指定舉行時間48小時前（即於二零二六年九月九日（星期三）上午十一時正或之前）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並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司之公司細則，股東於股東特別大會上之投票將以投票表決方式進行。投票表決結果將於本公司及聯交所網站刊登。

董事會函件

於買賣協議及擔保協議中擁有重大利益之股東及其各自之聯繫人(定義見上市規則)須就股東特別大會上之相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及擔保協議中擁有重大利益而須於股東特別大會上放棄投票。

推薦意見

務請閣下垂注國眾聯(香港)測量師行有限公司(本公司委任之獨立估值師)就其於二零二六年六月三十日對該物業進行估值所發出之函件及估值報告，該函件及報告載於本通函附錄二。

閣下於決定如何於股東特別大會上投票前，務請細閱上述函件及報告。

基於上文所載理由，董事認為買賣協議及擔保協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成有關買賣協議、擔保協議及其項下擬進行之交易以及其實施之決議案。

特別需要

倘閣下就參與股東特別大會有任何特定進出要求或特別需要，請於二零二六年九月四日或之前透過電郵pr@wangan.com或電話(852) 2312 8288聯絡本公司。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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

二零二六年八月二十一日

* 僅供識別

1. 財務資料

本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六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二零二四年三月三十一日止財政年度之年報(第134至379頁)、截至二零二五年三月三十一日止財政年度之年報(第118至351頁)以及截至二零二六年三月三十一日止財政年度之年報(第132至363頁)中披露，其刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(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/2024/0725/2024072501052_C.pdf
- (2) 本公司截至二零二五年三月三十一日止財政年度之年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0724/2025072400845_C.pdf
- (3) 本公司截至二零二六年三月三十一日止財政年度之年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0724/2026072400781_C.pdf

2. 債務聲明

於二零二六年六月三十日(就確定本通函載列之本債務聲明內資料之最後實際可行日期)營業時間結束之時，本集團的未償還銀行及其他貸款及無抵押票據約為4,078,440,000港元，其中總額約2,846,030,000港元之銀行及其他貸款以本集團的物業、廠房及設備、投資物業及其所產生之若干租金收入、發展中物業、持作出售物業、貸款及利息應收款項，以及從事農產品交易市場營運及物業銷售以及製造及零售藥品及保健產品之本集團若干附屬公司之全部權益之相關股份押記作抵押。本集團亦以若干銀行為受益人，就授予合營企業及客戶的銀行融資提供擔保，擔保金額分別不超過約425,000,000港元及約10,550,000港元。此外，於二零二六年六月三十日，本集團的租賃負債約為449,610,000港元。

除上文其他部分所披露者及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零二六年六月三十日營業時間結束之時，本集團並無任何其他已發行及未償還或法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券，任何其他有期貸款、屬借貸性質的任何其他借貸或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般商業匯票除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭或抵押或任何擔保或重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二六年三月三十一日（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. 營運資金聲明

經考慮買賣協議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

儘管香港仍為重要之全球金融、運輸及貿易樞紐，但亦面臨競爭加劇及對中國內地倚賴日深等挑戰，既帶來增長潛力，亦使其承受外部風險。為增強其競爭力，政府正致力改善營商環境及加強勞動力，以吸納全球投資和技術專業人士，從而鞏固香港作為國際企業首選落戶點之地位，推動經濟活力與創新經濟環境。

受對外貿易持續強勁表現及內需回升所帶動，二零二六年第一季度香港實際本地生產總值（「GDP」）按年同期增長5.9%，增速較上一季度之4.0%加快。在蓬勃發展的入境旅遊業、穩健的消費者信心及樂觀的商業前景支撐下，內需預期將保持增長。二零二六年全年GDP增長預測維持於2.5%至3.5%。

受穩定利率、持續政策支持、買家信心改善及價格回升所帶動，物業市場持續復甦。住宅物業於一手及二手市場的成交活動維持活躍。該等正在改善的市場環境推動宏安地產集團鳴鳳街及惠風街的住宅項目悉數售罄，位於飛鳳街及平瀾街的兩個新項目獲市場熱烈反應，為收益確認及現金流提供穩固支持。宏安地產集團透過靈活的定價及嚴謹的存貨管理，提升循環運用資本的能力。學生宿舍分類方面，「日新舍」項目表現強勁，提供720間寬敞的客房以及廣闊公共設施，鄰近鑽石山港鐵站。宏安地產集團近期的合營項目「旺角日新舍」為另一個計劃提供約216個床位之學生宿舍項目。憑藉「日新舍」項目的成功，宏安地產集團有望受惠於該有利的需求前景。商業物業市場表現參差，截至二零二六年三月辦公室空置率下降至13.5%，已出現初步穩定跡象。宏安地產集團就銀湖•天峰及The Parkside合營項目的再融資安排，進一步提升其資本靈活性，以便未來進行資產增值。

街市業務於過去幾十年一直錄得盈利及產生正現金流量。然而，其現今面臨網上購物及消費者習慣改變的挑戰（尤其是香港居民前往中國內地旅遊增加）。本集團正透過促進與業主的合作以穩定營運，物色合適地點，並利用其專業知識提升效率及客戶服務。

中醫（「中醫」）行業正迎來前所未有的發展機遇，背後受人口老齡化加速、公眾對預防醫學意識日益提高，以及大灣區新中醫簡化審批政策的推動。位元堂集團憑藉百年品牌傳承、26款符合資格的產品管線，包括率先獲批的「猴棗除痰散」，已處於中醫藥現代化的領先位置。來年適逢位元堂成立130週年，位元堂將在全年推出主題推廣活動、發行週年紀念版產品，並開展跨行業合作，以全面提升品牌活力。與此同時，位元堂將透過省級代理商、藥局、醫院及診所，進一步深化其分銷網絡，同時投資於「智能中醫」、跨境電商及數據驅動的研發，以維持長期增長。位元堂集團將深化與香港及澳門各大藥房的合作夥伴關係，探索開發新非處方產品，並透過與IP合作推出季節性個人護理產品促銷，加強西藥與中藥業務的協同效應。

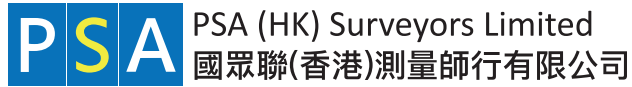
於截至二零二六年三月三十一日止年度，在房地產行業持續低迷的情況下，中國的消費支出保持謹慎，對整體經濟增長構成壓力。宏觀經濟壓力、大宗商品價格波動、農村供應鏈中斷及農產品季節性價格波動，均對農業行業構成不利因素。

中國農產品集團將密切監察商品價格趨勢及農村供應情況，同時謹慎擴大其全國農產品交易所網絡。此舉將依託其既有的營運基礎、綜合管理系統、用於實時交易及數據分析的強大資訊科技基礎設施，以及為市場參與者提供的成熟服務框架。

日期為二零二六年一月三日的中國二零二六年一號中央文件，將鄉村振興與農業現代化列為核心國家策略。其強調糧食安全、穩定的糧食生產、具韌性的供應鏈、畜牧業融資、先進農業技術及農村數字化。有鑑於此，中國農產品集團實施針對性舉措，包括輕資產策略合作以分攤基礎設施成本並擴大覆蓋範圍，以及強化電子平台，以流動交易應用程式及區塊鏈進行追溯。

展望未來，中國農產品集團將持續審視並完善其策略，以應對市場狀況、優化資源配置，並支持長期營運。本集團已作好充分準備以應對二零二六年全球不確定性，將積極監測變化、風險及資產狀況。憑藉穩健的財務狀況及多元化業務組合，本集團有信心實現持續增長並為股東創造價值。

以下為自獨立估值師國眾聯(香港)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，內容有關其對目標公司持有的該物業於二零二六年六月三十日的估值。



敬啟者：

有關：中華人民共和國廣東省深圳市一項工業物業之估值（「該物業」）

吾等提述Wang On Group Limited（宏安集團有限公司）*之指示，對Wang On Group Limited（宏安集團有限公司）*（以下稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（以下稱「中國」）持有之物業權益進行估值。

詳情載於隨附估值證書。吾等確認已作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便就該物業於二零二六年六月三十日（「估值日期」）之市場價值向閣下提供意見。

估值準則及基準

在評估物業權益時，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》（「聯交所上市規則」）第5章及應用指引第12項所載之所有規定，以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則2024》及《國際估值準則》（「國際估值準則」）。

吾等之估值按市場價值基準進行。市場價值定義為「在估值日期經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受強迫之情況下，按公平原則進行交易時，資產或負債應可交換之估計金額」。

市場價值被理解為在不考慮買賣（或交易）成本及不抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下估計之資產或負債價值。

吾等之估值乃假設業主在公開市場出售物業，並無任何遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何類似安排之利益及負擔會影響物業價值。

吾等之估值並無就物業之任何押記或結欠金額，或就促成出售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，乃假設物業並無繁重性質之產權負擔、限制及支銷以致影響其資本價值。

估值方法

就持作自用該物業進行估值時，吾等已採納直接比較法，並參考相關市場可得之可比銷售證據。對規模、性質及位置相若之可比物業進行分析，並審慎衡量各物業之相對優劣，以達致資本價值之公平比較。

資料來源

在分析過程中，吾等已相當程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納其就年期、規劃批准、法定通知、地役權、地盤及樓面面積、佔用情況及所有其他相關事宜給予吾等之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃基於向吾等提供之文件所載資料或自相關政府部門收集之資料，因此僅屬約數。吾等並無理由懷疑向吾等提供且對估值屬重要之資料之合法性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大因素。

業權查冊

吾等已獲提供與該物業有關之業權文件副本，惟由於中國土地登記制度之性質，吾等無法就該物業之業權進行查冊，亦未審閱所有正本文件以核實擁有權及產權負擔，或確定其後修訂（如有）而該等修訂未必載於交予吾等之副本。在釐定吾等對中國該物業之估值時，吾等已依賴 貴公司之中國法律顧問廣東財富東方律師事務所提供之法律意見（「**中國法律意見**」）。

物業視察

吾等已為本估值目的視察該物業之外貌及（在可能情況下）內部。實地視察由吾等之估值助理彭國杰先生於二零二六年七月三十日進行。在視察期間，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未進行任何結構測量或對樓宇設備進行任何測試。因此，吾等無法報告該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。

估值考慮及假設

就估值而言，吾等已假設以交吉管有作為估值基準。

吾等並未進行地盤測量以核實該物業地盤面積之正確性，並假設交予吾等之文件及官方地盤圖則所示地盤面積正確。吾等並未就地盤進行調查以釐定地基狀況及服務是否適合任何未來發展。吾等之估值乃基於該等方面令人滿意。

吾等並不知悉是否曾就該物業進行任何環境審核或其他環境調查或土壤勘測，而該等審核或調查可能顯示任何污染或存在任何該等污染之可能性。在進行工作時，吾等已假設該物業從未進行污染性或潛在污染性用途。

除另有說明外，所有貨幣均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

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
國眾聯(香港)測量師行有限公司

估值及諮詢服務

董事總經理

陳志華

FHKIS、MRICS、MCIREA、RPS(GP)

謹啟

二零二六年八月二十一日

附註：

陳志華先生為註冊專業測量師(產業測量)，於大中華地區及亞太地區房地產行業及資產估值領域擁有逾30年經驗。陳先生為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會企業會員，以及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。

* 僅供識別

第I組—貴公司持作自用之物業權益

估值證書

於二零二六年
六月三十日
現況下之
市場價值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	市場價值
1	中國廣東省深圳市坪山區華布路以東、啟達路以南的工業廠房	該物業建於一幅地盤面積約11,026.83平方米之地塊上，其上建有三幢樓宇。其位於深圳市坪山區坪山街道大工業區1號路6號。	據貴公司告知，該物業由業主自用作工業用途。	人民幣 99,300,000元 (人民幣玖仟玖佰叁拾萬元整)
		該物業包括一幢6層高廠房及兩幢6層高宿舍，於二零零四年竣工。總建築面積約19,475.01平方米。		
		該物業根據自二零零零年九月二十日起至二零五零年九月十九日止為期50年之工業用途土地使用權持有。		

附註：

- 根據三份不動產權證書，該物業之登記擁有人為冠尊(深圳)商貿發展有限公司(貴公司之全資附屬公司)。詳情如下：

證書編號	樓宇用途	建築面積(平方米)
粵(2026)深圳市不動產權第0102258號	廠房	12,817.85
粵(2026)深圳市不動產權第0102348號	宿舍	1,533.12
粵(2026)深圳市不動產權第0102344號	宿舍	5,124.04

2. 根據上述不動產權證書，該物業受限於以下主要資料及重大產權負擔：
- a) 土地用途：工業
 - b) 土地面積：11,026.83平方米
 - c) 土地及其上建築物只能整體轉讓
3. 根據日期為二零二五年十二月五日之營業執照，冠尊（深圳）商貿發展有限公司為於二零一五年十一月四日成立之有限責任公司（台港澳法人獨資）。
4. 中國法律顧問就中國法律之意見述明：
- i) 冠尊（深圳）商貿發展有限公司擁有該物業之妥當合法業權，並有權於剩餘土地使用年期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
 - ii) 該物業受限於按揭；然而，物業擁有人將盡快解除按揭。
 - iii) 該幅土地之土地使用權連同地上建築物之任何合法轉讓，僅可整體轉讓。
5. 在對該物業進行估值時，吾等自當地物業代理蒐集最新的可資比較市場銷售，並選取最具相關性的可資比較物業作估值之用。篩選標準側重於工業用地用途、位置、批地屆滿日期及規模。基於上述參數，吾等選取了三項最合適的可資比較物業，該等物業均為工業用途，位於同一區或類似地段；剩餘土地使用年期介乎28至34年，總建築面積介乎5,400至29,800平方米。

其他可資比較物業因租戶限制嚴格以致用途受限，或位於坪山以外，故予以剔除。因此，該三項可資比較物業被認為對本次估值而言最為合適及相關。

選定可資比較物業詳情載列如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
地址	位於深圳 坪山錦繡中路 之一項工業物業	位於深圳 坪山坪山大道 之一項工業物業	位於深圳 坪山蘭竹西路 之一項工業物業
建築面積(平方米)：	15,555	5,410	29,768
金額(人民幣)：	96,400,000	36,000,000	160,000,000
單位價格(人民幣／平方米)：	6,197	6,654	5,375

所採納可資比較物業之單位價格按建築面積計介乎每平方米人民幣5,375元至人民幣6,654元。估值所採納之單位價格於就不同屬性作出適當調整後，與相關可資比較物業之單位價格一致。

就本次估值所作調整包括土地使用年期、叫價、規模及實物狀況，各可資比較物業獲賦予同等權重。總調整及經調整單位價格載列如下：

可資比較物業	叫價 (人民幣)	剩餘年期調整	剩餘年期 調整後單位價格 (人民幣／平方米)	其他調整	最終經調整 單位價格 (人民幣／平方米)
1	96,400,000	93.55%	5,800	-11.96%	5,106
2	36,000,000	95.06%	6,300	-12.03%	5,542
3	160,000,000	86.70%	4,700	0.15%	4,707
			平均單位價格(人民幣／平方米)：		5,100

6. 本估值基於以下假設：

- i) 該物業並無繁重性質之產權負擔、限制及支銷以致影響其價值。
- ii) 並無就按揭，或就促成出售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

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) 董事之權益

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 已發行股本 總額之概約 百分比 (附註f) %
	個人權益	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	44.79
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	44.79

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股股份由兆貿投資有限公司(「兆貿投資」)(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普通股總數為13,538,696,942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	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 游女士	中國農產品	受控法團權益	5,682,514,594 (附註b)	57.09
	宏安地產	受控法團權益	11,400,000,000 (附註c)	75.00
	位元堂	受控法團權益	810,322,940 (附註d)	72.71

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普通股總數分別為9,953,067,822股、15,200,000,000股及1,114,382,888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 (為WOE之直接全資附屬公司)持有。
- (d) 810,322,940股位元堂股份由Rich Time持有，而Rich Time則由WOE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(董事或本公司最高行政人員除外)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 已發行股本 總額之 概約百分比 (附註d) %
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	36.86
Alpadis Trust (HK) Limited (附註b)	受控法團權益－受託人	4,989,928,827	36.86
Alain ESSEIVA先生 (附註b)	受控法團權益	4,989,928,827	36.86
Caister Limited (「 Caister 」) (附註c)	實益擁有人及受控法團權益	1,017,915,306	7.52

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) 486,915,306股股份由Caister (一間由鄧先生全資擁有的公司) 持有，531,000,000股股份由兆貿投資(由Loyal Fame直接全資擁有，Loyal Fame由易易壹直接全資擁有，而易易壹則由鄧先生全資擁有)持有。
- (d) 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普通股總數為13,538,696,942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 Caister	董事 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二零二六年三月三十一日（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) 海爾（定義見下文）、欽州宏進農副產品批發市場有限公司與開封宏進農副產品批發市場有限公司訂立日期為二零二六年七月二十四日之售後回租協議（「**二零二六年七月售後回租協議**」），內容有關承租人向海爾出售若干設施、機器、設備及大棚並按二零二六年七月售後回租協議項下之售後回租安排回租予承租人，售價為人民幣64,000,000元，詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二六年七月二十四日之聯合公佈；
- (b) 買賣協議；

- (c) 擔保協議；
- (d) 下文所載日期為二零二六年七月十六日之三份租賃，詳情載於本公司日期為二零二六年七月十六日之公佈：
 - (i) 本公司之間接非全資附屬公司明豪有限公司（作為租戶）與 Rich Century Investment Limited（「**Rich Century**」）（作為業主）訂立新租賃，據此，Rich Century與明豪有限公司同意重續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號辦公室之舊租賃，年期約30個月，自二零二六年七月八日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日）；
 - (ii) 本公司之間接非全資附屬公司宏安地產服務有限公司（作為租戶）與Rich Century（作為業主）訂立新租賃，據此，Rich Century與宏安地產服務有限公司同意重續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號辦公室之舊租賃，年期約30個月，自二零二六年七月八日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日）；及
 - (iii) 本公司之間接全資附屬公司宏安管理服務有限公司（作為租戶）與Rich Century（作為業主）訂立新租賃，據此，Rich Century與宏安管理服務有限公司同意重續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號辦公室之舊租賃，年期約三十個月，自二零二六年七月八日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。
- (e) 於二零二五年八月二十七日向宏利人壽保險（國際）有限公司投購之人壽保單（「**人壽保單**」），據此，Twist Pioneer Limited（宏安地產之間接全資附屬公司）作為保單持有人向宏利人壽保險（國際）有限公司支付初步整付保費合共約4,850,000美元（相等於約37,733,000港元），詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二五年十一月四日之聯合公佈；

- (f) 洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(「**洛陽宏進**」)(中國農產品之全資附屬公司)(作為承租人)與江蘇金融租賃股份有限公司(作為出租人)訂立日期為二零二五年八月十九日之售後回租協議(「**二零二五年八月售後回租協議**」)，內容有關若干設備(包括高低壓輸電設備、電力變壓器系統設備及低溫大型冷庫製冷設備)之售後回租，售價為人民幣20,000,000元，詳情載於本公司日期為二零二五年八月十九日之公佈；
- (g) Prime Resonance Limited(宏安地產之間接全資附屬公司)、ADPF Oregon Member (BVI) L.P.與Harmonia Crest Limited訂立日期為二零二五年七月三十一日之股東協議(「**股東協議**」)，內容有關根據股東協議擬成立合營企業以收購於香港土地註冊處註冊為九龍內地地段第9849號、九龍內地地段第9725號及九龍內地地段第10232號之該幅或該塊土地連同其上現稱為九龍砵蘭街60號(前稱砵蘭街54、56、58及60號)之樓宇、構築物及建築物，目前以「旭逸酒店•旺角」品牌經營酒店業務，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二五年七月三十一日之聯合公佈；
- (h) 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(「**二零二五年六月臨時協議**」)，內容有關出售位於香港九龍長沙灣道132-134號怡家大廈地下連閣樓及一樓簷篷之物業，代價為23,280,000港元。該出售事項已於二零二五年十月完成，詳情載於本公司日期為二零二五年六月二十日之公佈；

- (i) 下文所載日期為二零二五年六月十二日之三份有條件協議，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二五年六月十二日之聯合公佈（「**二零二五年六月聯合公佈**」）以及本公司及宏安地產日期為二零二五年七月二十五日之通函：
- (i) Wickert Investments Limited（「**Wickert Investments**」）（作為賣方）、ADPF Holding (BVI) L.P.（作為買方）與宏安地產（作為賣方擔保人）訂立之有條件買賣協議（「**Fortune Harbour買賣協議**」），內容有關收購Fortune Harbour Investments Limited（「**Fortune Harbour**」）已發行股份之20%以及Fortune Harbour結欠Wickert Investments之貸款之20/35，代價約為86,440,000港元（可予調整）；
- (ii) Ever Sonic Enterprises Limited（「**Ever Sonic Enterprises**」）（作為賣方）、ADPF Investment (BVI) L.P.（作為買方）與宏安地產（作為賣方擔保人）訂立之有條件買賣協議（「**Mega Hope買賣協議**」），內容有關收購Mega Hope Global Limited（「**Mega Hope**」）已發行股份之20%以及Mega Hope結欠Ever Sonic Enterprises之貸款之20/35，代價約為800,000港元（可予調整）；
- (iii) ADPF Member (BVI) L.P.、Prime Resonance Limited（「**Prime Resonance**」，宏安地產之間接全資附屬公司）與宏安地產（作為擔保人）訂立之有條件框架協議（「**框架協議**」），內容有關透過成立新合營企業進行業務合作，Prime Resonance或其指定聯屬公司（該詞彙的定義見二零二五年六月聯合公佈）的投資承擔總額最多合共18,000,000美元。
- (j) 海爾融資租賃股份有限公司（「**海爾**」）、洛陽宏進與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（「**二零二五年五月售後回租協議I**」），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及回租予共同承租人，詳情載於本公司與中國農產品日期為二零二五年五月二十日之聯合公佈以及本公司及中國農產品日期為二零二五年六月十八日之通函；

- (k) 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(「**二零二五年五月售後回租協議II**」)，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及回租予共同承租人；
- (l) 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，總代價約為人民幣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；
- (m) 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(「**二零二五年四月臨時協議**」)，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，詳情載於本公司日期為二零二五年四月十日之公佈；
- (n) 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(「**二零二五年一月售後回租協議**」)，內容有關海爾與洛陽宏進就若干資產的售後回租，售價為人民幣51,000,000元，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；及
- (o) 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。

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) 人壽保單；
- (b) 股東協議；
- (c) 二零二五年六月臨時協議；
- (d) Fortune Harbour買賣協議；
- (e) Mega Hope買賣協議；及
- (f) 框架協議。

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) 買賣協議；
- (b) 擔保協議；及
- (c) 二零二五年四月臨時協議。

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) 二零二六年七月售後回租協議；
- (b) 二零二五年八月售後回租協議；
- (c) 二零二五年五月售後回租協議I；
- (d) 二零二五年五月售後回租協議II；

- (e) 減資協議；
- (f) 二零二五年一月售後回租協議；及
- (g) 二零二四年十二月買賣協議。

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
國眾聯(香港)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二零二六年三月三十一日（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. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, 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起計十四日內於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.wangon.com可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 擔保協議；
- (c) 本通函附錄二所載由國眾聯（香港）測量師行有限公司就該物業編製之估值報告；及
- (d) 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」) 謹訂於二零二六年九月十一日 (星期五) 上午十一時正假座香港中環皇后大道中16-18號新世界大廈1期17樓1710-1711室舉行股東特別大會 (「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

「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認買賣協議 (定義見下文) 及擔保協議 (定義見下文) (註有「A」及「B」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別) 及其項下擬進行之交易；
- (ii) 謹此授權本公司任何一名董事 (「董事」) 作出其全權酌情認為就落實買賣協議 (定義見下文) 及擔保協議 (定義見下文) 及其項下擬進行之交易及使其生效及／或完成以及實施而言屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜；及
- (iii) 就本決議案而言：

「買賣協議」指萊匯有限公司 (作為賣方) (「賣方」) 與深圳市鴻慶實業發展有限公司 (作為買方) (「買方」) 就買賣冠尊 (深圳) 商貿發展有限公司全部已發行股本訂立之日期為二零二六年七月十六日之有條件買賣協議，而該公司持有位於深圳市坪山區坪山街道大工業區1號路6號之物業，包括

股東特別大會通告

(i)一幅地盤面積約11,026.83平方米(118,691平方呎)之地塊，地塊編號為G12204-0252；及(ii)一幢廠房及兩幢宿舍樓；及

「擔保協議」指Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(「位元堂」)與買方訂立之擔保協議，據此位元堂同意以買方為受益人，就賣方於買賣協議項下之責任提供擔保，最高金額為人民幣100,000,000元(相當於約115,680,000港元)。」

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，二零二六年八月二十一日

註冊辦事處：

Richmond House,
12 Par-la-Ville Road,
Hamilton HM 08,
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. 本公司將於二零二六年九月八日(星期二)至二零二六年九月十一日(星期五)(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，所有股東最遲須於二零二六年九月七日(星期一)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發言及投票資格的記錄日期為二零二六年九月十一日(星期五)。
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。

股東特別大會通告

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。