

---

## 此乃要件 請即處理

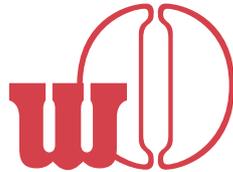
---

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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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任何聲明，並明確表明概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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)

### 有關認購債券之主要交易 及 股東特別大會通告

---

本公司謹訂於二零一四年十一月十日(星期一)下午五時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會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及於會上投票，務請閣下按隨附代表委任表格列印之指示填妥表格，並於切實可行情況下盡快且無論如何不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小時前交回本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。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)，並於會上表決。於該情況下，則代表委任文據將被視為已撤回論。

二零一四年十月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 中國農產品集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 本集團於完成宏安認購後之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一六年債券」	指	將由中國農產品發行建議本金總額為200,000,000港元至400,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券
「二零一九年債券」	指	將由中國農產品發行建議本金總額為1,000,000,000港元至1,200,000,000港元之五年期10.0厘票息債券
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	二零一六年債券及二零一九年債券，本金總額為1,400,000,000港元
「債券發行」	指	由中國農產品發行之債券
「營業日」	指	香港及倫敦銀行開門營業之日
「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」	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
「中國農產品股東」	指	中國農產品股份之持有人
「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港元之普通股股份
「本公司」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，於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)

\* 僅供識別

---

## 釋義

---

「先決條件」	指	認購協議所載完成認購協議項下擬進行交易之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「倍利」	指	倍利投資有限公司，本公司之全資附屬公司及一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「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
「獨立股東」	指	股東，不包括(i)位元堂(為認購方之一)及其聯繫人；及(ii)於債券發行、宏安認購及認購協議中擁有權益或牽涉其中的其他股東
「發行日期」	指	股東批准日期後10個營業日當日或中國農產品、配售代理及認購方可能協定之其他日期
「聯合公佈」	指	本公司、中國農產品、位元堂及PNG於二零一四年十月四日就(其中包括)債券發行及認購而刊發的聯合公佈
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十月二十三日，即於本通函付印前就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

---

## 釋義

---

「未償還到期貸款」	指	以下貸款協議項下本金總額為745,000,000港元之所有未償還貸款(i)中國農產品(作為借方)及Give Power Limited(作為貸方)於二零一一年一月十一日訂立之60,000,000港元定期貸款協議並於二零一二年九月六日經補充,固定利率為10.0厘; (ii)中國農產品(作為借方)及Give Power Limited(作為貸方)於二零一一年三月十日訂立之15,000,000港元定期貸款協議並於二零一二年九月六日經補充,固定利率為10.0厘; 及(iii)中國農產品(作為借方)及True Noble Limited(作為貸方)於二零一二年七月十六日訂立之670,000,000港元定期貸款協議並於二零一二年七月三十一日經補充,固定利率為10.0厘,各份貸款協議之還款日期均已延長至二零一四年十一月三十日。於二零一三年六月二十五日, Give Power Limited向凱裕轉讓其有關60,000,000港元及15,000,000港元貸款之所有權利、所有權、利益及權益,兩者均為位元堂之全資附屬公司; 及於二零一四年四月十五日, True Noble Limited向倍利轉讓其有關670,000,000港元貸款之所有權利、所有權、利益及權益,兩者均為本公司之全資附屬公司
「Peony Finance」	指	Peony Finance Limited, PNG的全資附屬公司及一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「百分比率」	指	具有上市規則賦予之涵義
「承配人」	指	由配售代理根據認購協議促使認購任何債券之任何獨立專業投資者(認購方除外)
「配售」	指	配售代理根據認購協議之條款及條件配售債券
「配售代理」	指	建銀國際金融有限公司
「配售期間」	指	自股東批准日期後兩個營業日至不遲於發行日期前五個營業日
「PNG」	指	PNG Resources Holdings Limited PNG資源控股有限公司, 於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司, 其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號: 221)

---

## 釋義

---

「PNG 股東特別大會」	指	PNG 就考慮及批准 (其中包括) 根據認購協議進行之 PNG 認購而將召開及舉行之股東特別大會
「PNG 認購」	指	Peony Finance 根據認購協議建議認購本金總額最多為 150,000,000 港元之二零一九年債券
「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
「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	本公司擬將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及批准 (其中包括) 根據認購協議進行宏安認購
「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
「股東批准日期」	指	就批准認購而將召開之股東特別大會、PNG 股東特別大會及位元堂股東特別大會之日期，該日期將不遲於二零一四年十一月三十日
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	倍利、Peony Finance 及凱裕
「認購」	指	宏安認購、PNG 認購及位元堂認購
「認購協議」	指	中國農產品、認購方及配售代理就配售及認購而於二零一四年十月四日訂立之認購協議，惟須受其中所載條款及條件所規限

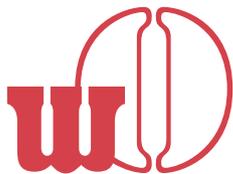
---

## 釋義

---

「認購費用」	指	中國農產品應向相關認購方支付各認購方實際認購債券本金總額2.5%之費用
「附屬公司」	指	具有公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「凱裕」	指	凱裕投資有限公司，位元堂之全資附屬公司及一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「宏安未償還到期貸款」	指	中國農產品欠付倍利的本金總額670,000,000港元的未償還到期貸款
「宏安認購」	指	倍利根據認購協議建議認購本金總額最多為200,000,000港元之二零一六年債券及本金總額最多為330,000,000港元之二零一九年債券
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，於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：897)
「位元堂股東特別大會」	指	位元堂就考慮及批准(其中包括)根據認購協議進行之位元堂認購而將召開及舉行之股東特別大會
「位元堂認購」	指	凱裕根據認購協議建議認購本金總額最多為720,000,000港元之二零一九年債券
「%」	指	百分比

\* 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，太平紳士(主席)

游育燕女士(副主席)

陳振康先生(董事總經理)

獨立非執行董事：

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士

王津先生，BBS，MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J

蕭錦秋先生

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9號

位元堂藥業大廈5樓

敬啟者：

**有關認購債券之主要交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲參考日期為二零一四年十月四日之聯合公佈，中國農產品與配售代理及認購方訂立認購協議，據此，中國農產品已同意發行而配售代理已同意盡其合理努力促使承配人於配售期間認購本金總額1,400,000,000港元之債券。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

根據認購協議，二零一六年債券之建議發行規模將為200,000,000港元至400,000,000港元，倍利已承諾按以下方式認購二零一六年債券：

- (i) 倘承配人將予認購之本金總額等於或超過200,000,000港元，則倍利將不會認購任何二零一六年債券；及
- (ii) 倘於配售期間末承配人將予認購之本金總額低於200,000,000港元，則倍利將會以等於200,000,000港元與承配人認購之金額之間差額之本金額認購二零一六年債券。

根據認購協議，二零一九年債券之建議發行規模為1,000,000,000港元至1,200,000,000港元，及倘承配人於配售期間末未獲悉數認購二零一九年債券，則認購方個別承諾按以下順序及優先次序認購二零一九年債券：

- (iii) 第一，Peony Finance將認購未獲承配人認購本金額最多為150,000,000港元之部份二零一九年債券；
- (iv) 第二，凱裕將認購未獲承配人及Peony Finance認購本金額最多為720,000,000港元之餘下二零一九年債券；及
- (v) 第三，倍利將認購未獲承配人、Peony Finance及凱裕認購之餘下所有二零一九年債券。

認購並非互為條件。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)關於中國農產品債券發行及宏安認購之進一步資料；(ii)本集團財務及其他資料；(iii)中國農產品集團財務及其他資料；(iv)本集團於完成宏安認購時之未經審核備考財務資料；及(v)股東特別大會通告。

### 認購協議

有關宏安認購的認購協議的主要條款摘錄如下：

日期： 二零一四年十月四日

訂約方： 發行人： 中國農產品

配售代理： 建銀國際金融有限公司

認購方： 倍利  
Peony Finance  
凱裕

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，本公司透過其全資附屬公司於位元堂持有約24.58%權益，於PNG持有約14.20%權益及於中國農產品持有約0.03%權益。本公司並非中國農產品之關連人士。

於最後實際可行日期，執行董事鄧清河先生亦為位元堂之執行董事。於最後實際可行日期，執行董事陳振康先生亦為位元堂、PNG及中國農產品之執行董事。除上述外，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國農產品及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其附屬公司之第三方且並與本公司及其附屬公司概無關連。

本金總額：

債券之本金總額為1,400,000,000港元，其中：

- (a) 二零一六年債券之建議發行規模將為200,000,000港元至400,000,000港元；及
- (b) 二零一九年債券之建議發行規模將為1,000,000,000港元至1,200,000,000港元。

發行價：

二零一六年債券：二零一六年債券之100%本金額。

二零一九年債券：二零一九年債券之100%本金額。

倘概無承配人認購債券，則倍利將根據認購協議支付530,000,000港元之最高金額以認購債券。於最後實際可行日期，中國農產品欠付倍利之未償還貸款本金總額為880,000,000港元。中國農產品及倍利已同意動用債券發行之所得款項(包括倍利將予支付之認購代價)償還有關未償還貸款。因此，倍利將予支付之代價將以首先抵銷中國農產品欠付其未償還貸款金額之方式按「等額」基準悉數結算。

先決條件：

宏安認購須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准宏安認購及其項下擬進行之交易，方告完成。

---

## 董事會函件

---

認購協議須待以下各項達成後方告完成：

- (a) 配售代理及認購方以各方合理信納的形式（於發行日期當日或之前）就債券發行簽立及交付信託契據及代理協議；
- (b) 於配售期間末及於發行日期，中國農產品之執業會計師以配售代理及認購方信納的形式及內容以寄發予配售代理及認購方地址之方式向配售代理及認購方交付函件，日期為認購協議之日期及發行日期；
- (c) 於發行日期：
  - (i) 中國農產品於認購協議中的聲明及保證於該日期屬真實、準確及正確，猶如於該日期已作出；
  - (ii) 中國農產品已於該日期或之前履行其於認購協議下將履行的所有責任；及
  - (iii) 已向配售代理及認購方交付確認上述事宜的證書；
- (d) 於認購協議日期後或（倘更早）有關債券發行之發售通函中提供資料之截止日期直至及於發行日期，中國農產品或中國農產品集團之狀況（財務或其他）、前景、經營業績或一般事務並無發生任何變動（亦無任何發展或事件涉及潛在變動），而配售代理及認購方認為該等變動就發行及發售債券而言屬重大；

---

## 董事會函件

---

- (e) 於發行日期當日或之前，已向配售代理及認購方交付有關債券發行及履行其於有關債券發行及債券的信託契據及代理協議項下責任所需的所有同意及批准的副本（包括所有貸方所需的同意及批准）；
- (f) 於認購協議日期及配售期間末，已向配售代理及認購方交付中國農產品正式授權高級人員於該日之無違約證明；
- (g) 聯交所已同意（須待配售代理及認購方合理信納所有條件後）債券上市（或在其他情況下，配售代理及認購方合理信納該上市將獲批准）；及
- (h) 於發行日期或之前，已向配售代理及認購方（除另有註明外）交付日期為發行日期由中國農產品及配售代理之法律顧問就百慕達法律、香港法例及中國法律出具之若干法律意見（形式及內容獲配售代理及認購方合理信納），以及配售代理及認購方就債券發行可能合理要求之該等其他決議、同意、意見、證明、授權及文件。

認購並非互為條件。

各認購方認購債券的責任是個別且獨立於另一認購方。只要相關股東批准了其各自債券認購，各認購方仍有責任認購債券。倘認購方概無取得彼等各自股東對認購債券的批准，儘管如此，配售代理仍須繼續盡其合理努力促使認購方認購債券。有關配售代理有責任盡其合理努力促使認購方認購債券的事宜並無達成協議或並無最低債券金額。

---

## 董事會函件

---

- 配售期間： 自股東批准日期後兩個營業日至不遲於發行日期前五個營業日。
- 佣金、優惠及認購費用： 根據認購協議，中國農產品將向各認購方支付認購費用。該佣金、優惠或認購費用將從債券之認購款項中扣減。
- 發行日期： 中國農產品須於股東批准日期後10個營業日當日或中國農產品、配售代理及認購方可能協定之其他日期發行債券。
- 配售代理及認購方的  
終止權利： 於下列任何情況下，配售代理及認購方可通過在向中國農產品支付債券認購款項淨額前任何時間向中國農產品發出通知終止認購協議：
- (a) 倘配售代理及認購方得悉認購協議當中所載之任何保證及聲明遭違反或因任何事件而在任何方面失實或不正確或未能履行中國農產品於認購協議中之任何承諾；
  - (b) 倘任何先決條件於債券發行日期或之前未能達成或獲配售代理及認購方豁免；
  - (c) 倘配售代理及認購方認為，自認購協議日期起發生涉及全國或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況（包括任何證券交易所或任何場外證券市場的整體買賣或中國農產品任何證券之買賣受到的任何干擾）或匯率或外匯管制之任何變化或涉及潛在變動之任何事態發展，而其認為很可能嚴重有損債券之成功配售、認購及派發或債券在二級市場進行的買賣；

---

## 董事會函件

---

- (d) 倘配售代理及認購方認為，發生以下任何事件：(i) 紐約證券交易所、倫敦證券交易所及／或聯交所及／或買賣中國農產品證券之任何其他證券交易所買賣證券整體暫停或實施嚴重限制；(ii) 中國農產品證券於聯交所及／或買賣中國農產品證券之任何其他證券交易所暫停買賣或受嚴重限制；(iii) 美國、中國、香港及／或英國有關當局宣佈全面禁止商業銀行活動，或美國、中國、香港或英國商業銀行業務或證券交收或結算服務嚴重中斷；或(iv) 出現影響中國農產品、債券或有關轉讓之稅務變動或涉及潛在稅務變動之事態發展；及
- (e) 倘配售代理及認購方認為將發生任何事件或一連串事件(包括任何地方、國家或國際災難、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或傳染病之發生或升級)，而彼等認為極可能損害債券成功配售、認購及派發或債券在二級市場買賣。

### 債券之主要條款

以下為債券主要條款之概要：

面值：	二零一六年債券：500,000 港元及 500,000 港元之整數倍
	二零一九年債券：500,000 港元及 500,000 港元之整數倍
到期日：	二零一六年債券：自發行日期起滿二年當日
	二零一九年債券：自發行日期起滿五年當日

---

## 董事會函件

---

- 利息： 二零一六年債券：每年8.5厘，發行日期每滿六個曆月當日每半年支付(由發行日期起滿六個曆月當日開始)。
- 二零一九年債券：每年10.0厘，發行日期每滿六個曆月當日每半年支付(由發行日期起滿六個曆月當日開始)。
- 債券地位： 債券將構成中國農產品之直接、無條件、無抵押及非後償之責任且有關責任彼此之間及始終至少與中國農產品所有其他現有及日後無抵押及非後償責任享有同等地位，惟法定或適用法律規定為優先者除外。
- 違約事件： 債券違約事件包括(其中包括)未能支付任何債券本金或利息、不履約或違反債券項下之若干責任及無力償還。
- 倘發生違約事件，則債券之未支付本金額及其任何累計及未付利息可能即時到期及應付，惟須受若干宣佈及通知條文規限。
- 基於稅務原因贖回： 如有影響百慕達、中國或香港稅務之若干變動，則中國農產品可選擇隨時發出不少於30日但不超過60日之通知按其本金額(連同截至指定贖回日期之應計利息)贖回全部(而非部份)債券。
- 除上述贖回外，中國農產品並無權利按其選擇於到期日前贖回債券。
- 不抵押保證： 只要尚有任何債券仍未償還，中國農產品將不會並確保其主要附屬公司不會就其現時或將來的承擔、資產或收入(包括任何尚未催繳的股本)的全部或任何部分置設或存在任何未了結的抵押、押記、留置權、質押或其他擔保權益，以取得若干相關債務或就若干相關債務取得任何擔保或彌償保證，而沒有同時或在此前根據債券就取得若干相

## 董事會函件

關債務、擔保或彌償保證而設立或存在的相同擔保，或(i)債券之受託人全權酌情認為不會顯著削減債券持有人的利益或(ii)經由債券持有人以特別決議案批准的其他擔保。

將向聯交所申請債券上市及買賣。中國農產品已接獲有關債券於聯交所上市及報價之上市資格函件。債券獲准納入聯交所及任何債券在聯交所的報價不得視為債券及／或中國農產品的價值指標。聯交所概不就本聯合公佈所作的任何陳述、所發表的任何意見或所載列的任何報告是否正確承擔任何責任。

### 進行宏安認購及支付認購費用之理由

本集團已於二零一一年至二零一三年期間向中國農產品授出若干貸款，包括但不限於未償還總額為 670,000,000 港元之宏安未償還到期貸款，其目前附帶年利率 10.0 厘且還款日期已從二零一四年九月三十日延長至二零一四年十一月三十日。於最後實際可行日期，中國農產品應付倍利之未償還貸款總額為 880,000,000 港元，詳情如下：

貸款協議之日期	貸款性質	未償還貸款金額 (百萬港元)	利率	到期日
二零一二年七月十六日 (於二零一二年 七月三十一日補充) <sup>1</sup>	有抵押	670	10.0%	二零一四年 十一月三十日 <sup>2</sup>
二零一三年九月十九日	有抵押	210	12.0%	二零一六年九月十八日
	合計	<u>880</u>		

附註：

- 於二零一四年四月十五日，True Noble Limited 向倍利轉讓其於貸款協議項下之所有權利、所有權、利益及權益。
- 有關貸款之到期日已從二零一四年九月三十日延期至二零一四年十一月三十日。詳情請參閱「延長宏安未償還到期貸款之還款日期」一節。

---

## 董事會函件

---

中國農產品及倍利(認購方之一)均同意使用債券發行所得款項償還中國農產品的未償還債項(如上所載)。據建議,所得款項將於債券發行後以未償還債項的「等額」替代方式直接支付予倍利(認購方之一)。

如聯合公佈所載,鑒於未經審核綜合財務狀況,中國農產品董事認為,中國農產品適合於不遠的將來募集中期及/或長期資金,以為未償還到期貸款的還款提供資金及以利率相當低且到期日更長的債券為授予認購方的其他未償還貸款提供再融資。此外,中國農產品董事認為,上述交易乃按正常商業條款訂立,且認購費用之費用與將支付予配售代價之佣金相同,其乃參考與獨立第三方進行之類似交易之現行市價經公平磋商後釐定。基於上述情況,中國農產品董事(包括中國農產品獨立非執行董事)認為,認購協議的條款(包括支付認購費用)及債券發行屬公平合理;按正常商業條款訂立;及符合中國農產品及中國農產品股東的整體利益。

董事認為,債券發行將令中國農產品可以集資償付宏安未償還到期貸款及欠付倍利之其他未償還貸款。

儘管(i)二零一六年債券之年利率8.5%及二零一九年債券之年利率10%指上表所列未償還貸款的較低及最低利率;及(ii)債券將於二零一六年及二零一九年到期,宏安認購將使中國農產品欠付倍利之未償還債項轉換為倍利持有上市債券的形式,此舉為本公司提供更多靈活性,原因是本公司可通過於相關交易所買賣上市債券實現回報(倘必要)。此外,宏安認購亦將提供認購費用及使本公司根據屆時情況維持穩定可觀的利息收入。

基於上述情況,董事(包括獨立非執行董事)認為,認購協議的條款屬公平合理且宏安認購符合本公司及股東的整體利益。

中國農產品集團為中國農產品交易市場開發商及營運商行業的領導者之一。與執行中國中央政府有關「菜籃子工程」、「第十二個五年計劃」及「二零一四年第一號文件」的政策相一致,地方政府部門積極發展以現代化、集中化及系統化的方式分銷農產品。在此利好政策背景下,中國農產品集團已做好準備以把握此機會並已大力拓展其農產品交易網絡。於最後實際可行日期,中國農產品集團於中國成功透過公開拍賣投得若干幅土地,分別包括於盤錦市、洛陽市、開封市、淮安市及武漢市之土地。該等收購不僅加強中國農產品集團於中國農產品交易市場行業的領導地位,並將我們業務範圍擴展至中國不同地方。增加土地儲備將為中國

---

## 董事會函件

---

農產品集團的日後發展提供強而有力的支持，因此，本公司認為，中國農產品將能夠繼續通過其主要業務產生穩定收入。

此外，本公司注意到，按照中國農產品之過往財務資料，其於玉林市擁有良好的物業銷售記錄。另外，誠如中國農產品截至二零一四年六月三十日止期間之最近期中期報告，中國農產品之資產總值及資產淨值分別為約6,560.9百萬港元及約2,115.8百萬港元，其中物業庫存為約2,067.7百萬港元。中國農產品亦於過往十二個月進行股權集資活動以改善其財務狀況。

經考慮以上理由，董事會對中國農產品之未來發展持樂觀態度，並對債券於到期日之可收回性持有信心，即便彼等於期內並未在相關交易所變現。

有關中國農產品集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務回顧之進一步詳情載於本通函附錄二。

### 上市規則涵義

由於有關宏安認購之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故宏安認購根據上市規則構成本公司之主要交易。因此，根據上市規則，就本公司而言，宏安認購及認購協議項下擬進行之相關交易須遵守通知、公佈及股東批准規定。

本公司擬將召開及舉行股東特別大會，供獨立股東考慮及酌情通過有關決議案，以批准(其中包括)根據認購協議進行之宏安認購及其項下擬進行之交易。

由於位元堂為認購方之一，故位元堂被認為於認購協議中擁有重大權益，有別於其他股東。因此，位元堂及其聯繫人(於最後實際可行日期持有141,000,000股股份，相當於本公司現有已發行股本之約2.16%)將放棄就有關宏安認購之相關決議案進行投票。

### 本公司向一間實體作出墊款

根據上市規則第13.13條，當本公司及其附屬公司向一間實體所作相關墊款超過上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率的8%，即產生一般披露責任。宏安認購在性質上與根據債券發行之條款向中國農產品授出延長貸款類似，及倘落實，則根據上市規則第13.13條構成向實體作出墊款。

---

## 董事會函件

---

### 延長宏安未償還到期貸款之還款日期

於二零一四年九月三十日，中國農產品與倍利(宏安未償還到期貸款項下之貸方)訂立補充協議，據此，倍利同意將宏安未償還到期貸款項下之各還款日期由二零一四年九月三十日延長至二零一四年十一月三十日，考慮擬動用債券發行之所得款項淨額用作償還宏安未償還到期貸款。除延長還款日期外，宏安未償還到期貸款項下之所有其他條款及條件維持不變。由於延長還款日期(為兩個月)時間相當短且不會對宏安未償還到期貸款造成重大改變，因此，根據上市規則，倍利訂立補充協議不會構成本公司之須予公佈交易。補充協議之條款乃訂約各方經公平磋商而釐定。

鑑於建議債券發行及中國農產品擬動用所得款項淨額償還宏安未償還到期貸款，故董事認為延長相關宏安未償還到期貸款項下之各自還款日期屬公平合理且符合股東之整體利益。

### 宏安認購之財務影響

根據本通函附錄三所載本集團於宏安認購完成後之未經審核備考財務資料，待宏安認購完成後，本集團之資產總值將增加約13.25百萬港元，而負債總額將維持不變。

此外，考慮到(i)認購費用；及(ii)中國農產品集團所結欠現有貸款、二零一六年債券及二零一九年債券之間的利息下降之淨影響，預期待宏安認購完成後，本集團之盈利將會減少。

### 有關中國農產品及本集團之一般資料

中國農產品集團主要在中國從事農產品交易的管理及銷售。

本集團於香港主要從事物業投資及物業開發，以及香港及中國的街市管理及分租。其亦透過其於位元堂之投資而於醫藥業務擁有權益。

務請本公司股東及潛在投資者注意，債券發行及認購協議之完成視乎若干先決條件而定，及其可能不會完成。因此，務請本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份及任何其他證券時審慎行事。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，會上將考慮並酌情批准宏安認購及其項下擬進行之交易之相關決議案。本通函隨附於股東特別大會適用之代表委任表格。

根據上市規則第13.39(4)及13.39(5)條以及本公司之公司細則，於股東特別大會上就全部所提呈決議案進行之投票均須以書面表決方式進行及本公司將於股東特別大會後公佈書面點票結果。無論閣下是否有意出席股東特別大會及於會上投票，務請閣下按隨附代表委任表格列印之指示填妥表格，並於切實可行情況下盡快且無論如何不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小時前交回本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。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），並於會上表決。於該情況下，則代表委任文據將被視為已撤回論。

### 推薦意見

董事認為認購協議的條款屬公平合理且宏安認購符合本公司及股東的整體利益，並推薦獨立股東投票贊成決議案，以批准根據認購協議進行之宏安認購及其項下擬進行之交易。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

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  
鄧清河  
謹啟

二零一四年十月二十四日

\* 僅供識別

## 1. 財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度各年之財務資料分別披露於本公司截至二零一二年三月三十一日止年度的年報(第44至130頁)、截至二零一三年三月三十一日止年度的年報(第51至139頁)及截至二零一四年三月三十一日止年度的年報(第43至142頁)。本公司核數師並無就本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度的財務報表出具任何保留意見。

本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度的年報分別於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.wangon.com>)刊載。

### 快速連接

本公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度之年報可透過以下互聯網連接瀏覽：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0716/LTN20120716260\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0716/LTN20120716260_C.pdf)；

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0722/LTN20130722444\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0722/LTN20130722444_C.pdf)；

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0612/LTN20140612359\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0612/LTN20140612359_C.pdf)。

## 2. 本集團之債項聲明

於二零一四年八月三十一日(即就確定本通函內本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束之時，本集團之未償還銀行借貸約為1,475,600,000港元，當中總額約1,451,600,000港元之銀行借貸由本集團之土地及樓宇、投資物業以及由此產生之若干租金收入、在建物業、持作出售之物業及有關本集團五間從事物業發展之附屬公司之全部權益之股份質押作抵押。本集團金額約63,700,000港元、1,038,300,000港元、2,054,900,000港元及24,800,000港元之銀行借貸以本集團於二零一四年八月三十一日之土地及樓宇、投資物業、在建物業及持作出售物業之賬面值作抵押。此外，本集團於二零一四年八月三十一日總金額約為24,000,000港元之無抵押銀行貸款由集團公司提供之公司擔保作擔保。本集團之有抵押銀行貸款乃按介乎最優惠利率減2.75%或香港同業拆放利率加1.0%至3.05%之合約利率計息，同時，本集團之無抵押銀行貸款乃按介乎香港同業拆放利率加1.5%至2.0%之合約利率計息。

除上文其他部份所披露者及集團內公司間負債以及一般貿易應付款項外，於二零一四年八月三十一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（一般貿易應付款除外）或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及抵押或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

### 3. 營運資金聲明

經計及本集團可得之財務資源，包括本集團內部產生資金及可得銀行融資後，董事於審慎周詳查詢後認為，在無不可預見之情況下，本集團具備充裕營運資金，足以應付其現有需求（即由本通函刊發日期起未來至少12個月）。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來發生任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及貿易前景

本公司之主要業務為投資控股。本集團於香港主要從事物業投資及物業開發業務，以及香港及中國的街市管理及分租。自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）起，本集團之主要業務活動並無變動。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為1,597,300,000港元（二零一三年：約744,100,000港元），較去年大幅增加約853,200,000港元。截至二零一四年三月三十一日止年度，母公司權益持有人應佔溢利約為593,500,000港元（二零一三年：約409,500,000港元）。主要得益於年內完成及交付「蒼點」住宅項目及「彌敦道726號」銀座式商廈，本集團於本年度繼續取得可觀業績。

在多項遏制投機行為之樓市降溫措施影響下，樓市氛圍依舊審慎，造成樓價有小幅調整。自二零一三年年底起，為重新刺激銷售活動，物業發展商在推售新住宅項目時，紛紛向置業人士提供割價優惠、各種折扣及付款條款，且物業推售步伐亦見加快。市場反應普遍良好，一手物業交易量有所增加，由於業主逐漸願意降價，二手物業交易的表現亦得以恢復。預計短期內發展商在推出新項目時，會繼續沿用這一策略。

市場信息以及本集團近期所推售實惠的精品住宅項目「薈悅」取得的成功均表明，交易量近期增加主要為購房自住的購買者帶動。對於生活條件更好、地段更為便捷的優質房屋的需求，必將持續強勁，並將繼續支持香港樓市發展。此外，最近政府招標收到熱烈的反應，亦顯示出發展商收購土地的興趣濃厚，特別是市區土地。因此，本集團對本港樓市保持審慎樂觀，並將積極發掘可取的發展機遇。由於本集團主要物業項目將於未來數年陸續落成，為補充土地儲備供日後發展所需，本集團會一直積極參與土地投標活動，同時亦會於市場上直接收購土地。

中式街市的營運為本集團帶來穩定收入來源，本集團將繼續努力，確保其作為香港其中一個主要營運商的地位。憑藉在中式街市管理及營運方面擁有的專業知識及豐富經驗，本集團亦將評估香港及中國內地的收購機會，以擴大業務覆蓋度及增強該收入基礎。

## 1. 中國農產品集團之財務資料

中國農產品集團(i)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料分別披露於中國農產品截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報(第35至107頁)、截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報(第35至111頁)及截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報(第39至127頁);及(ii)截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料披露於截至二零一四年六月三十日止六個月之中國農產品中期報告(第20至46頁)。

中國農產品截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度的年報以及中國農產品截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告均已於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及中國農產品網站(<http://www.cnagri-products.com/html/index.php>)刊載。

### 快速連接

中國農產品於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報可透過以下互聯網連接瀏覽：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0327/LTN201203271160\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0327/LTN201203271160_C.pdf)

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0415/LTN20130415781\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0415/LTN20130415781_C.pdf)

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0411/LTN201404111182\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0411/LTN201404111182_C.pdf)

中國農產品截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告可透過以下互聯網連接瀏覽：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0916/LTN20140916300\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0916/LTN20140916300_C.pdf)

## 2. 中國農產品集團之管理層討論及分析

A. 截至二零一一年十二月三十一日止年度(摘自中國農產品截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報,因此,以下段落所提述之「本公司」、「本集團」及「董事」應分別指「中國農產品」、「中國農產品集團」及「中國農產品董事」)

### 「財務業績概要

#### 營業額及毛利

截至二零一一年十二月三十一日止年度,本集團錄得營業額約211,800,000港元,較上一財政年度約99,300,000港元大幅增加約112,500,000港元或約113.2%。

營業額增加乃主要由於農產品交易市場項目的營業額增加及向租戶銷售玉林市項目的若干物業所致。

本集團之毛利由上一財政年度的持續經營業務約75,600,000港元，上升約45.6%至約110,100,000港元。於本財政年度，本集團之毛利率約為51.9%，而上一財政年度則約為76.1%。

#### 投資物業公平值淨收益

投資公平值淨收益上升約553,400,000港元(二零一零年：約1,000,000港元)，乃主要由於中國物業價格及本集團項目租金收入增加所致。

#### 行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約為259,300,000港元(二零一零年：約101,800,000港元)。一般及行政開支增加主要是由於武漢白沙洲交易市場的全年營運開支及各個項目產生的業務開發成本所致。銷售開支約為53,600,000港元(二零一零年：約500,000港元)，乃主要由於本集團於二零一一年中期於武漢白沙洲之農產品交易市場產生之宣傳開支所致。融資成本約為89,900,000港元(二零一零年：約73,200,000港元)，融資成本增加乃主要由於在回顧年度內取得新計息債務所致。

#### 本公司擁有人應佔溢利

本年度本公司擁有人應佔溢利約為117,700,000港元，而去年虧損則約為325,700,000港元。轉虧為盈乃主要由於本集團投資物業公平值變動及銷售玉林市項目的店舖所致。

#### 股息

董事不建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：無)。本公司於回顧年度內並無向股東派發中期股息(二零一零年：無)。

#### 業務回顧

於回顧年度，本集團主要在中國從事農產品交易市場及物業銷售業務。本集團於二零一一年十二月已停止及出售其酒樓業務。

### 農產品交易市場

#### 武漢白沙洲農副產品交易市場（「武漢白沙洲市場」）

武漢白沙洲市場位於湖北省省會，乃全中國最大的農產品交易市場營運者之一。武漢白沙洲市場位於武漢洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約為160,000平方米。

於回顧年度，經營武漢白沙洲市場提升本集團的營業額。於二零一一年中期，武漢白沙洲市場開展一系列營銷活動，旨在吸引買賣雙方在市場進行交易。

#### 玉林農副產品交易市場（「玉林市場」）

玉林市場是中國廣西最大的農產品交易市場之一，設有多個兩層高市場攤檔可供出租及一個多層貨倉。於二零一一年，玉林市場之舖位及倉庫出租率平均超過90%，令人鼓舞。玉林市場的貨車運輸量及農產品交易量成績斐然。於回顧年度，出售若干店舖增加本集團於二零一一年的營業額。

為擴展廣西農產品交易市場的市場份額，本集團於二零一一年二月成功收購鄰近一幅約160,000平方米的土地以擴展其土地儲備（即玉林市場所佔土地）至逾400,000平方米。本集團已開始興建玉林市場第二期發展擴建部份，預期玉林市場第二期發展完成時（計劃於二零一二年四月）將會是本集團於二零一二年之新收入來源。

#### 徐州農副產品交易市場（「徐州市場」）

徐州市場位於中國東部地區江蘇省北部，佔地約200,000平方米，設有多個單層高市場攤檔及一個多層貨倉。徐州市場是徐州市及江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集。徐州市場於二零一一年的收入比上一年度上升約27%，經營表現不俗。

## 主要收購及出售

### 土地收購

於二零一一年二月二十八日，本集團以約人民幣62,700,000元之代價收購廣西玉林一幅約160,000平方米的鄰近土地以擴建玉林市場，有助擴展其現有營運。該工程仍在進行。

於二零一一年十一月三日，本集團以約人民幣21,700,000元之代價在掛牌出讓中競買購入廣西欽州一幅約150,000平方米的土地，以計劃開發新農產品交易市場項目。

### 出售酒樓營運業務

本集團於深圳及北京之兩間酒樓之總營業額約為32,300,000港元(二零一零年：約30,600,000港元)，且除所得稅後之經營虧損約為1,800,000港元(二零一零年：約2,500,000港元)。由於酒樓營運業務持續錄得營運虧損並為求專注於農產品交易市場業務，本集團於二零一一年十二月出售全部酒樓營運業務，錄得收益約6,500,000港元。該已終止經營業務之稅後淨收益約為4,700,000港元。出售事項之詳情請參閱本公司於二零一一年十二月十六日發出之公佈。

## 集資及資本重組

### 根據特別授權配售新股份

於二零一零年十一月九日，本公司訂立配售協議，根據本公司於二零一零年十二月二十一日舉行之股東特別大會上董事會尋求及獲得股東批准授予之特別授權，向獨立第三方按全面包銷基準配售合共300,000,000股股份，並另按竭誠基準配售300,000,000股股份，配售價格為每股0.25港元。全部300,000,000股全面包銷股份已於二零一一年一月五日完成配售，所得款項淨額約為73,100,000港元，用於償還貸款及降低本集團之債務及負債水平，並用於拓展及進一步開發本集團之農產品交易市場。餘下300,000,000股盡力配售股份並未發行，而相關配售協議已於二零一一年三月終止。

### 資本重組及供股

於二零一一年六月九日，本公司宣佈(其中包括)建議股本重組(「股本重組」)(該建議已根據本公司於二零一一年八月一日舉行之股東特別大會通過之特別決議案於同日生效)及建議供股(「供股」)，詳情如下：

- (a) 合併本公司已發行股份(「股份合併」)，據此，本公司已發行股份中每10股每股面值0.10港元之股份已合併為一股面值1.00港元之合併股份(「合併股份」)；
- (b) 削減本公司已發行股本(「股本削減」)，據此，(i)所有已發行合併股份之面值由每股1.00港元減至每股0.01港元(「經調整股份」)，本公司已發行股本面值相應減少每股已發行合併股份0.99港元；及(ii)註銷由股份合併產生之本公司已發行股本中任何經整合零碎合併股份數目；
- (c) 本公司每一股每股面值0.10港元之法定但未發行股份拆細為10股每股面值0.01港元之經調整股份；及
- (d) 待股本重組生效後，董事會亦建議以供股方式籌集所得款項總額約464,400,000港元(扣除費用前)。根據供股，本公司將按每持有一股經調整股份獲發三十股供股股份(「供股股份」)之基準，按每股供股股份0.195港元之認購價配發及發行2,381,597,550股供股股份。供股之所得款項淨額估計將約為452,200,000港元，擬將約200,000,000港元用於擴充本集團之農產品交易市場，約150,000,000港元用於償還計息債務，而餘額約102,200,000港元用作本集團之一般營運資金。

董事將與潛在投資者繼續物色其他集資機會，藉此物色合適若干新借款融資額度以進一步加強股東基礎和推動本集團進一步發展。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為533,200,000港元(二零一零年：約81,500,000港元)，而資產總值及資產淨值分別約為2,927,900,000港元(二零一零年：約1,691,900,000港元)及約1,035,400,000港元(二零一零年：約275,300,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之負債比率約為0.6(二零一零年：約2.8)(即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約1,122,300,000港元(二零一零年：約854,900,000港元)，扣除現金及現金等額約533,200,000港元(二零一零年：約81,500,000港元)後，除以股東資金約1,035,400,000港元(二零一零年：約275,300,000港元)所得之比率)。

### 資本承擔及或然負債

於二零一一年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)為約161,000,000港元(二零一零年：零)，乃關於購買物業、廠房及設備以及建築合約之承擔。於二零一一年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值分別約1,039,000,000港元及約21,000,000港元(二零一零年：分別約595,600,000港元及無)之投資物業及銀行存款，作為銀行借款之抵押。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一零年：無)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何未完結之外匯合約、利率或貨幣掉期或其他金融衍生工具。本集團之收益、經營成本及銀行存款主要以人民幣及港元計值。因此，本集團並無任何重大外匯風險。

### 前景

展望二零一二年，本集團將繼續利用其在行業內的領先地位、容易複製的業務模式、完善的管理系統及優質客戶服務，建立全國性的農產品交易市場網絡。本集團將繼續加強於中國農副產品交易市場之投資，以進一步實踐其對於支持「菜籃子工程」之承諾。為繼續支持農業，中國中央政府於二零一二年年初再次頒佈針對農業發展的一號文件。

憑藉目前一級農產品交易市場之戰略性定位，本集團將銳意透過在中國(尤其是湖北省、江蘇省及廣西)建立夥伴關係，以磋商、建立和擴展其批發市場平台網絡。憑藉中央政府對農業物流業務的有利支持及本集團的專業經驗，本集團相信，此策略及業務模式將為本公司股東帶來長遠利益。

### 僱員人數及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用820名(二零一零年：734名)僱員，其中約95.0%為中國員工。本集團定期檢討薪酬政策，並依據市場條款、公司表現及僱員個別資歷和表現釐定薪酬。」

- B. 截至二零一二年十二月三十一日止年度** (摘自中國農產品截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報，因此，以下段落所提述之「本公司」、「本集團」及「董事」應分別指「中國農產品」、「中國農產品集團」及「中國農產品董事」)

### 「財務業績概要

#### 營業額及毛利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約287,500,000港元，較上一財政年度約211,800,000港元大幅增加約75,700,000港元或約35.7%。該增加乃主要由於農產品交易市場項目的營業額增加及銷售玉林市場的若干物業所致。

本集團之毛利由上一財政年度約93,400,000港元，上升約72.0%至約160,600,000港元。於本財政年度，本集團之毛利率約為55.9%，而上一財政年度則約為44.1%。

#### 投資物業公平值淨收益

投資公平值淨收益上升約538,300,000港元(二零一一年：約553,400,000港元)，乃主要由於中國物業價格市值及本集團項目租金收入增加所致。

#### 行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約為236,200,000港元(二零一一年：約259,300,000港元)。其輕微減少主要是由於嚴控各個市場之經營開支以及審慎控制各個項目的業務發展成本所致。銷售開支約為12,700,000港元(二零一一年：約53,600,000港元)，較去年大幅減少乃由於本集團於二零一一年中期於武漢白沙洲之農產品交易市場產生之宣傳開支並未於二零一二年發生所致。融資成本約為103,300,000港元(二零一一年：約89,900,000港元)，有關增加超逾於二零一一年乃主要由於在回顧年度內取得新計息債務所致。

### 本公司擁有人應佔溢利

年內本公司擁有人應佔溢利約為145,700,000港元，而去年約為117,700,000港元。變動主要是由於確認玉林市場店舖銷售額增加以及武漢白沙洲市場之出色業績。

### 股息

董事不建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一一年：無)。本公司於回顧年度內並無向股東派發中期股息(二零一一年：無)。

### 業務回顧

於回顧年度，本集團主要在中國從事農產品交易市場業務。

#### 武漢白沙洲農副產品交易市場

武漢白沙洲市場位於湖北省省會，乃全中國最大的農產品交易市場營運者之一。武漢白沙洲市場位於武漢洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約為160,000平方米。於二零一二年，武漢白沙洲市場獲全國城市農貿中心聯合會評為全國城市農貿中心50強。

於回顧年度內，武漢白沙洲市場的營業額與二零一一年相比上升約58%，為本集團作出巨大貢獻。經營業績好轉乃由於二零一二年開展一系列有效市場推廣活動所致。

#### 玉林農副產品交易市場

玉林市場是廣西最大的農產品交易市場之一，設有多種市場攤檔及多層貨倉。本集團分別於二零一一年二月及二零一二年十二月成功收購面積約160,000平方米及73,000平方米之兩幅土地，令玉林市場之土地儲備增加至超過470,000平方米。於二零一二年，本集團已完成部份玉林市場第二期之擴建工程，於二零一二年為本集團帶來新的收入來源。

於回顧年度，出售若干店舖增加本集團於二零一二年的營業額。

### 徐州農副產品交易市場

徐州市場位於華東地區的江蘇省北部，佔地約200,000平方米，設有多種攤檔及一個貨倉。徐州市場是徐州市及江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集，於蔬菜分銷方面表現迅速提升。徐州市場於二零一二年的收入比上年度增加約19%，經營表現穩定且令人滿意。徐州市場於二零一二年獲全國城市農貿中心聯合會頒授首批信用評價五大農產品批發市場之一。

### 重大收購

#### 收購土地

##### 河南洛陽市

於二零一二年八月三十一日，本集團成功投得中國河南省（「河南」）洛陽市的一幅土地，該土地面積約為133,000平方米，代價約為人民幣46,000,000元。本集團擬於該土地開發新的農產品交易項目。

##### 廣西玉林市

於二零一二年十二月二十四日，本集團成功收購廣西玉林市一幅約73,000平方米的土地，代價為人民幣90,600,000元，擬將用於擴大現有之玉林市場。該新土地毗連本集團現有之玉林市場，有助於擴展廣西現有業務。

### 報告期後事項

#### 收購土地

##### 河南開封市

於二零一三年一月十日，本集團成功收購河南開封市五幅合共約408,000平方米的土地，總代價約為人民幣116,300,000元，並計劃用於在河南開發新農產品交易項目。

### 江蘇淮安市

於二零一三年一月十五日，本集團成功投得中國江蘇省（「江蘇」）淮安市的一幅土地，該土地面積約為53,000平方米，代價為人民幣42,000,000元，並計劃用於在江蘇開發新的農產品交易項目。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為394,000,000港元（二零一一年：約533,200,000港元），而資產總值及資產淨值分別約為4,331,900,000港元（二零一一年：約2,927,900,000港元）及約1,267,500,000港元（二零一一年：約1,035,400,000港元）。於二零一二年十二月三十一日，本集團之負債比率約為1.0（二零一一年：約0.6）（即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約1,620,800,000港元（二零一一年：約1,122,300,000港元），扣除現金及現金等額約394,000,000港元（二零一一年：約533,200,000港元）後，除以股東資金約1,267,500,000港元（二零一一年：約1,035,400,000港元）所得之比率）。

### 資本承擔及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔（已訂約但未撥備）為約441,700,000港元（二零一一年：約161,300,000港元），乃關於購買物業、廠房及設備以及建築合約之承擔。於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值分別約1,313,400,000港元及約20,800,000港元（二零一一年：分別約1,039,000,000港元及約21,000,000港元）之投資物業及銀行存款，作為銀行融資之抵押。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債（二零一一年：無）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何未完結之外匯合約、利率或貨幣掉期或其他金融衍生工具。本集團之收益、經營成本及銀行存款主要以人民幣及港元計值。因此，本集團並無任何重大外匯風險。

### 前景

展望二零一三年，本集團將繼續利用其在行業內的領導地位、可複製的業務模式、完善的管理系統及優質客戶服務，建立全國性的農產品交易市場網絡。洛陽項目預期於二零一三年開始營運，本集團相信河南的新旗艦項目將成為其他新項目的良好業務及營運模範。

本集團將繼續增強對中國農副產品批發市場的投資，以進一步實踐其對於支持針對連續十年內農業問題之中國國務院二零一三年一號文件之承諾。利用其於一級農產品市場取得之戰略性定位，本集團將會致力透過於中國多個省份建立合作關係或投資，以磋商及擴建具規模之批發市場網絡。

憑藉中央政府對農業物流業務的有利支持及本集團的領先專業經驗，再加上土地儲備大幅提升，本集團相信，此策略及業務模式將為本公司股東帶來長遠利益。

### 僱員人數及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用942名(二零一一年：820名)僱員，其中約95.8%為中國員工。本集團定期檢討薪酬政策，並依據市場條款、公司表現及僱員個別資歷和表現釐定薪酬。」

- C. 截至二零一三年十二月三十一日止年度(摘自中國農產品截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報，因此，以下段落所提述之「本公司」、「本集團」及「董事」應分別指「中國農產品」、「中國農產品集團」及「中國農產品董事」)

### 「財務業績概要

#### 營業額及毛利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約408,500,000港元，較去年約287,500,000港元大幅增加約121,000,000港元或約42.1%。該增加乃主要由於本集團農產品交易市場之收入增加及確認玉林市場若干物業銷售之持續銷售所致。

本集團之毛利由去年約160,600,000港元，上升約19.6%至約192,000,000港元。於本年度，本集團之毛利率約為47.0%，而去年則約為55.9%。由於物業銷售之毛利較農產品交易市場業務之毛利略低，因而，毛利率稍微減少。

### 投資物業公平值淨收益

投資物業公平值淨收益約為671,100,000港元(二零一二年：約538,300,000港元)，主要來自中國物業項目之市值及本集團項目物業管理收入增加。

### 行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約為245,900,000港元(二零一二年：約236,200,000港元)。該輕微增加乃由於本集團之行政開支及業務發展成本所致。銷售開支約為42,800,000港元(二零一二年：約12,700,000港元)，該增加乃主要由於二零一三年新建農產品交易市場：洛陽市場產生營銷及宣傳開支所致。融資成本：約為164,800,000港元(二零一二年約103,300,000港元)，有關增加乃由於二零一三年內取得新計息債務所致。

### 本公司擁有人應佔溢利

年內本公司擁有人應佔溢利約為155,000,000港元，而去年約為145,700,000港元。適度增加主要是由於確認玉林市場店舖銷售額以及武漢白沙洲市場之出色經營業績。

### 股息

董事不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：無)。本公司於本年度內並無向本公司之股東派發二零一三年中期股息(二零一二年：無)。

### 業務回顧

本集團主要在中國從事農產品交易市場之管理及銷售業務。於二零一三年，本集團市場之經營表現及市場地位均令人滿意。

### 武漢白沙洲農副產品交易市場

武漢白沙洲市場位於湖北省省會，乃全中國最大之農產品交易營運商之一。武漢白沙洲市場位於武漢市洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約為160,000平方米。於二零一三年，武漢白沙洲市場榮獲全國城市農貿中「心聯合會評為全國城市農貿中心十強」(以交易金額計)。該殊榮反映了本集團對作為中國農產品市場營運商翹楚之努力及專業地位。

因為武漢白沙洲市場樹立了對客戶及租戶之聲譽並錄得良好往績，於回顧年度，武漢白沙洲市場之營業額持續增長，超過二零一二年營業額之23.6%，經營表現令人鼓舞。

#### 玉林農副產品交易市場

玉林市場是中國廣西最大之農產品交易市場之一，設有多種市場舖位及多層貨倉。本集團分別於二零一一年二月及二零一二年十二月成功收購面積分別為約160,000平方米及約73,000平方米的兩幅土地。玉林市場擁有約73,000平方米土地儲備作未來發展用途。本集團已完成部份玉林市場第二期開發之擴建工程，其成為本集團二零一三年之新增長動力。於回顧年度，玉林市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心七十五強」（以交易金額計）。作為農產品市場新秀，此殊榮表明玉林市場有能力成為廣西地區主要農產品交易市場之一。

於回顧年度，本集團成功出售大部分商舖，帶動於二零一三年的營業額上升。而農產品交易市場業務及物業銷售表現令人滿意，收入分別較去年增長約收入分別較去年增長27.1%及73.3%。

#### 洛陽農副產品交易市場

洛陽市場為本集團之新旗艦項目，同時，亦為本集團於中國河南省之首個農產品交易市場項目。根據二零一零年全國人口普查，河南省為中國第三人口大省，人口超過9,400萬，而根據二零一二年國家統計局數據，河南省為全國31個省市當中第五大省級經濟體。洛陽市場為本集團開發中國中部地區之策略佈局之主要里程碑。本集團計劃興建多種市場舖位及多層商舖。於二零一二年八月及二零一三年十月，本集團成功收購兩幅分別約133,000平方米及約122,000平方米之土地。洛陽市場部份項目已完成建設，並已於二零一三年年底試運。展望於二零一四年，洛陽市場預期將成為本集團業務之主要增長動力之一。

### 徐州農副產品交易市場

徐州市場位於江蘇省北部，佔地約200,000平方米，設有多種鋪位及貨倉。徐州市場是徐州市及中國江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集，並於二零一三年榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心五十強」(以交易金額計)。

徐州市場經營表現穩定且令人滿意，二零一三年收入較去年增加約12.1%。

### 重大收購

#### 收購土地

於二零一三年一月十日，本集團成功投得河南省開封市五幅土地，合共約408,000平方米，總代價約為人民幣116,300,000元，將用作開發河南省新農產品交易市場項目。其詳情已披露於本公司日期為二零一三年一月十一日之公佈。

於二零一三年一月十五日，本集團成功投得江蘇省淮安市合計約53,000平方米之一幅土地，代價為人民幣42,000,000元，此地塊將用於開發新農產品交易市場。其詳情已披露於本公司日期為二零一三年一月十六日之公佈。

於二零一三年十月二十一日，本集團成功投得河南省洛陽市一幅合共約122,000平方米之土地，代價約為人民幣43,100,000元，用以擴大現有農產品交易市場。其詳情已披露於本公司日期為二零一三年十月二十三日之公佈。

### 報告期後事項

#### 土地收購

於二零一四年一月十二日，本集團成功投得遼寧省盤錦市三幅合共約160,000平方米之土地，代價約為人民幣29,100,000元，用以開發新農產品交易市場。其詳情已披露於本公司日期為二零一四年一月二十日之公佈。

### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為267,400,000港元(二零一二年：約394,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約為5,698,800,000港元(二零一二年：約4,331,900,000港元)及約1,620,800,000港元(二零一二年：約1,267,500,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約為1.3(二零一二年：約1.0)，即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約2,442,000,000港元(二零一二年：約1,620,800,000港元)(扣除現金及現金等額約267,400,000港元(二零一二年：約394,000,000港元))除以股東資金約1,620,800,000港元(二零一二年：約1,267,500,000港元)。

### 資本承擔、抵押及或然負債

於二零一三年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)為約590,500,000港元(二零一二年：約441,700,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備及建築合約之承擔。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一二年：無)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團已向宏安集團有限公司之一間附屬公司抵押若干附屬公司之股份及全部資產以及本公司於該等附屬公司擁有之貸款。上述抵押詳情已披露於本公司日期為二零一二年七月十六日之公佈。本集團亦已向若干銀行抵押賬面值約1,836,000,000港元(二零一二年：分別約1,313,400,000港元之投資物業及約20,800,000港元之銀行存款)之若干投資物業及物業存貨，作為銀行貸款之抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何未完結之外匯合約、利率或貨幣掉期或其他金融衍生工具。本集團之收益、經營成本及銀行存款主要以人民幣及港元計值。因此，本集團並無面臨任何重大外匯風險。

### 集資活動

#### 根據一般授權配售新股份

於二零一三年十一月六日，本公司根據本公司一般授權發行合計490,000,000股本公司新股份(「股份」)，每股價格為0.112港元，透過配售代理進行配售。募集所得款項淨額合計約53,100,000港元，用作本集團未來開發現有及／或新農產品交易市場及其一般營運資金。配售之詳情已披露於本公司日期分別為二零一三年十月二十五日及二零一三年十一月六日之公佈。

**股本重組、供股及紅股發行**

於二零一三年十二月十九日，本公司宣佈(其中包括)股本重組(「股本重組」)(根據本公司於二零一四年二月十七日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」))通過之特別決議案)已於二零一四年二月十八日生效，以及供股(「供股」)及紅股發行(「紅股發行」)已於股東特別大會上批准普通決議案。根據股本重組、供股及紅股發行：

- (a) 本公司合併已發行股份(「股份合併」)，方式為將本公司已發行股本中每四十股每股面值0.01港元之股份合併為一股每股面值0.40港元之合併股份(「合併股份」)；
- (b) 本公司削減已發行股本(「股本削減」)，據此，(i)所有已發行合併股份之面值將由0.40港元減少至0.01港元(「經調整股份」)及本公司已發行股本將相應減少至每股合併股份0.39港元；及(ii)本公司已發行股本中因股份合併而產生之任何零碎合併股份將予以註銷；
- (c) 將股本削減所獲得之進賬額用於抵銷本公司之累計虧損；
- (d) 於股本重組生效後，董事會亦建議透過供股方式募集所得款項總額約514,600,000港元(扣除開支前)，據此，本公司將按每股供股股份認購價0.465港元配發及發行1,106,619,045股供股股份(「供股股份」)，其基準為於二零一四年二月二十八日(即記錄日期，亦為釐定供股配額之日期)下午四時正每持一股經調整股份獲發十五股經調整股份；及
- (e) 待達成供股之條件，將發行73,774,603股紅股(「紅股」)，其發行基準為根據供股每接納十五股供股股份獲發一股紅股。

供股之估計所得款項淨額將約為495,500,000港元及擬動用(i)約450,000,000港元開發現有及未來農產品交易市場項目，當中約300,000,000港元將用於收購中國土地，及約150,000,000港元將用於支付中國農產品交易市場之建設費用；及(ii)餘下結餘約45,500,000港元將會用作本集團之一般營運資金。股本重組、供股及紅股發行之詳情已披露於本公司日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日、二零一四年二月十七日及二零一四年二月二十日之公佈。

### 僱員人數及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團（共聘用1,509名（二零一二年：942名僱員，其中約96.5%位於中國。本集團定期檢討薪酬政策，並依據市場條款公司表現及僱員個別資歷和表現釐定薪酬。

### 前景

展望二零一四年，本集團將繼續以其在行業內的領導地位、可複製的業務模式、完善的管理系統及優質客戶服務建立全國性的農產品交易市場網絡。本集團已開始規劃河南省開封項目及廣西欽州項目，預期將於二零一四年為本集團業務發展帶來一股新動力，從而帶動我們的增長。

根據「二零一四年中央一號政策」，農業發展將再一次成為中國中央政府的首要政策目標。該政策強調了農村改革的重要性，並將通過基礎設施補貼及投資來加快現代化農業發展。為抓緊相關政府有利政策所帶來的機遇，本集團將會持續增強對中國農副產品批發市場之投資。

憑藉本集團在農產品交易市場的領導地位，本集團將竭力透過在多個省份建立夥伴關係或直接投資，以磋商、建立及擴展具規模的批發市場網絡。鑒於本集團可靠及成功的業務模式、專業經驗，於行業內的領先地位及土地儲備的大幅提升，本集團相信可為本公司股東帶來長遠利益。」

- D. 截至二零一四年六月三十日止六個月（摘自中國農產品截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告，因此，以下段落所提述之「本公司」、「本集團」及「董事」應分別指「中國農產品」、「中國農產品集團」及「中國農產品董事」）

### 「財務業績概要

#### 營業額及本公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約150,900,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：約259,300,000港元），較去年同期減少約42%，主要由於廣西壯族自治區（「廣西」）玉林農副產品交易市場（「玉林市場」）的物業銷售減少，抵銷由江蘇省徐州農副產品交易市場（「徐州市場」）及湖北省

武漢白沙洲農副產品交易市場(「**武漢白沙洲市場**」)的營業額持續增加所致。本集團錄得毛利約為107,400,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約92,500,000港元)，較去年同期增加約16%。

本公司擁有人應佔溢利約為10,100,000港元，而去年同期本公司擁有人應佔溢利約38,100,000港元，主要由於來自銷售物業之營業額大幅減少及銷售開支及融資成本增加所致。

#### **投資物業公平值淨收益**

投資物業公平值收益約為257,900,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約217,000,000港元)。相關差額乃主要由於我們於中華人民共和國(「**中國**」)市場的收入持續增長，而帶動物業價格公平值因而持續上升。

#### **行政開支及銷售開支**

本集團錄得行政開支約128,500,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約113,300,000港元)以及銷售開支約30,200,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約10,000,000港元)。銷售開支上升乃主要由於二零一四年期間農產品交易所之宣傳開支增加所致。

#### **業務回顧**

本集團主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。

#### **武漢白沙洲市場**

武漢白沙洲市場位於湖北省省會，乃全中國最大之農產品交易市場營運商之一。武漢白沙洲市場位於武漢市洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約為160,000平方米。於二零一三年，武漢白沙洲市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心十強」(以交易金額計)。該殊榮反映了本集團付出之努力及作為中國農產品交易市場營運商翹楚之專業地位。

於回顧期間，武漢白沙洲市場之營業額持續上升，較去年同期增長31.0%。武漢白沙洲市場在客戶及租戶中樹立了良好的聲譽並錄得優越的往績，其於整個期間表現突出。

### 玉林市場

玉林市場是中國廣西最大之農產品交易市場之一，設有多種市場舖位及多層貨倉，佔地面積約為415,000平方米，總建築面積約為226,000平方米。本集團已完成發展玉林市場第二期之擴建工程，並成為本集團之新增長推動力。玉林市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心七十五強」(以交易金額計)。作為充滿動力的農產品交易市場，此殊榮證明玉林市場有能力成為廣西地區主要農產品交易市場之一。

於二零一四年六月十八日，本公司的一間附屬公司與玉林國土局訂立一份終止協議，據此，訂約雙方同意終止成交確認書及收購玉林市一幅約73,000平方米之土地使用權。終止之詳情已披露於本公司日期為二零一四年六月二十日之公佈。董事會並無認為，終止成交確認書將會對本集團之經營業務及財務狀況造成任何重大不利影響。

於回顧期間，玉林市場物業銷售收入約為9,200,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約154,800,000港元)，較去年同期下降約94.1%，主要由於二零一四年並無大量物業銷售。玉林市場的經營表現令人滿意，收入較去年同期增長約23.1%。

### 洛陽市場

河南省洛陽市農副產品交易市場(「洛陽市場」)為本集團之新旗艦項目，同時，亦為本集團於河南省之首個農產品交易市場項目。本集團分別於二零一二年八月成功收購約133,000平方米及於二零一三年十月收購約122,000平方米之兩幅土地，並完成洛陽市場的建設(建築面積約230,000平方米)。於去年試運後，本集團預期洛陽市場的營運及業務表現將於下個期間逐漸進步。

### 徐州市場

江蘇省徐州市農副產品交易市場(「**徐州市場**」)位於江蘇省北部，佔地約200,000平方米，設有多種市場鋪位及貨倉。徐州市場是徐州市及江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集，並於二零一三年榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心五十強(」以交易金額計)。

徐州市場的經營業績穩定且令人滿意。於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得營業額約33,900,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約32,400,000港元)，相比去年同期增加約4.6%。

### 濮陽市場

於二零一四年四月一日，本公司的一間全資附屬公司與合營夥伴訂立新的合營協議，據此，向合營公司作出之總投資將由人民幣2,800,000元增加至人民幣140,000,000元，其中本公司附屬公司將注資現金人民幣105,000,000元，而人民幣35,000,000元將會由合營夥伴透過注入其當前擁有及管理之濮陽市場指定範圍內所有資產及資源(包括但不限於土地權利、樓宇及倉庫)而注資。合營公司於二零一四年三月十八日成立。合營公司之成立收購了濮陽市場的現有業務，並將我們農產品交易項目之地理覆蓋範圍擴大至河南省濮陽市。交易詳情已披露於本公司日期為二零一四年四月一日之公佈。現有業務營運收購於二零一四年四月完成。

### 開封及欽州項目

開封項目及欽州項目的建設處於最後階段，該兩個項目將成為本集團的下一個發展動力。本集團於二零一三年一月於河南省開封市成功收購土地約408,000平方米，以及於二零一一年十一月及二零一二年十月於廣西欽州市分別收購土地約150,000平方米及117,000平方米。管理層預期，開封項目及欽州項目將於二零一四年底開始營運。

### 盤錦及淮安項目

隨著盤錦及淮安項目開始建設，該兩個項目將成為本集團的下一個發展動力。本集團於二零一四年一月及二零一三年一月成功購得盤錦市及淮安市的土地，分別為約159,800平方米及約53,000平方米。管理層預期盤錦及淮安項目將於二零一五年開始營運。

### 重大交易

#### 盤錦項目之土地收購

於二零一四年一月十二日，本集團在掛牌出讓中競買成功，投得遼寧省盤錦市三幅合共約159,800平方米之土地，代價約為人民幣29,100,000元，用以開發新農產品交易市場。交易詳情已披露於本公司日期為二零一四年一月二十日之公佈。

#### 武漢項目之土地收購

於二零一四年四月二十四日，本集團在掛牌出讓中競買成功，投得湖北省武漢市一幅約162,737平方米之土地，總代價為人民幣74,100,000元。交易詳情已披露於本公司日期為二零一四年五月七日之公佈。

### 集資及債務融資活動

#### 股本重組、供股及紅股發行

於二零一三年十二月十九日，本公司宣佈(其中包括)股本重組(「股本重組」)(於二零一四年二月十八日生效)及供股(「供股」)及紅股發行(「紅股發行」)(於二零一四年二月十七日舉行的股東特別大會上以普通決議案批准)。供股估計所得款項淨額約495,500,000港元將用作開發現有及未來農產品交易項目及本集團的一般營運資金。股本重組、供股及紅股發行的詳情分別於本公司日期為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日、二零一四年二月十七日、二零一四年二月二十日、二零一四年三月二十四日及二零一四年七月十一日的公佈披露。

### 配售債券

於二零一四年三月三十一日，本公司訂立一份配售協議，內容有關於配售期內（即配售協議日期起計至二零一四年九月三十日止或本公司與配售代理可能書面議定之較長期限）配售總本金額最多1,000,000,000港元之債券。本公司於二零一四年五月進一步推出1,000,000,000港元之中期上市債券計劃。於本報告日期，已發行總本金額200,000,000港元的上市債券並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。債券配售及債券上市計劃標誌本集團債務融資活動之重大進展。配售及設立債券計劃之詳情已分別披露於本公司日期為二零一四年三月三十一日及二零一四年五月十九日之公佈。

### 未來計劃及前景

本集團致力於建立全國農產品交易市場網絡。於管理層的不懈付出後，本集團已建立該等市場的網絡雛形。農業問題仍是中國政府一號文件的重點之一。本集團將繼續改動業務模式以配合整體政府政策要求。

開封市及欽州市的即將完工項目將成為本集團未來發展的新收入增長動力。盤錦項目及淮安項目將成為本集團的下一股動力。此外，本集團將繼續透過在中國建立夥伴關係及於中國不同省市發掘農產品交易市場商機，以磋商、建立和擴展其農產品交易市場平台網絡，藉此為本公司股東帶來長遠利益。

### 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團之現金及現金等額總額約為473,100,000港元（二零一三年十二月三十一日：約267,400,000港元），而資產總值及資產淨值分別約為6,560,900,000港元（二零一三年十二月三十一日：約5,698,800,000港元）及約2,115,800,000港元（二零一三年十二月三十一日：約1,620,800,000港元）。於二零一四年六月三十日，本集團之資產負債比率約為1.03（二零一三年十二月三十一日：約1.34），資產負債比率為銀行及其他借貸、其他金融負債以及承兌票據總額約2,656,300,000港元（二零一三年十二月三十一日：約2,442,000,000港元），扣除現金及現金等額約473,100,000港元（二零一三年十二月三十一日：約267,400,000港元）後，除以股東資金總額約2,115,800,000港元（二零一三年十二月三十一日：約1,620,800,000港元）所得之比率。

### 資本承擔、抵押及或然負債

於二零一四年六月三十日，尚未償付資本承擔(已訂約但未撥備)約為456,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：約590,500,000港元)，乃關於收購土地以及建築合約。

於二零一四年六月三十日，本集團已抵押賬面值總額約2,210,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：約1,836,000,000港元)之土地使用權、物業及銀行存款，以擔保銀行借貸及銀行融資。

於二零一四年六月三十日，本集團已向宏安集團有限公司之一間附屬公司抵押若干附屬公司之股份及全部資產以及本公司於該等附屬公司擁有之貸款。上述抵押詳情已披露於本公司日期為二零一二年七月十六日之公佈。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 法律訴訟之進展

於二零一四年六月十八日，本公司接獲中國湖北省高級人民法院(「湖北法院」)有關民事訴訟(「法律訴訟」)的判決(「該判決」)，內容有關王秀群女士(「王女士」)及武漢天九工貿發展有限公司(「天九」)(作為原告)針對本公司(作為被告)及第三方即武漢白沙洲農副產品大市場有限公司的訴訟。在該判決中，湖北法院駁回王女士及天九的索償，且責令彼等承擔法律訴訟的法律費用。

於二零一四年七月四日，本公司接獲中國最高人民法院有關王女士及天九就法律訴訟的上訴通知。法律訴訟的詳情已分別於本公司日期為二零一一年一月十一日、二零一二年五月二十二日、二零一四年六月十九日及二零一四年七月四日的公佈披露。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共聘用1,726名僱員(二零一三年十二月三十一日：1,509名僱員)，其中約97%位於中國。本公司之薪酬委員會和董事會定期檢討本集團薪酬政策，而薪酬乃依據市場條款、公司表現及僱員個別資歷和表現而釐定。」

### 緒言

以下為用作闡明用途之本集團之未經審核備考綜合財務狀況表（「未經審核備考財務資料」），乃按下文所載附註基準編製，旨在說明宏安認購之影響，基於倍利已承諾根據認購協議認購本金額為200,000,000港元之二零一六年債券及本金額為330,000,000港元之二零一九年債券，假設認購已於二零一四年三月三十一日落實，而除認購方外概無任何獲配售代理促成認購之獨立投資者已認購債券。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，且由於其假設性質，其未必能真實反映本集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況，猶如宏安認購已於該日完成。

未經審核備考財務資料應與本通函其餘部份所載之其他財務資料一併閱讀。

## 本集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2、3、4	本集團 於宏安 認購完成後 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	70,668		70,668
投資物業	1,140,070		1,140,070
發展中物業	700,000		700,000
於合營企業之投資	91,341		91,341
於聯營公司之投資	521,592		521,592
可供出售投資	119,704	530,000	649,704
應收貸款及利息	210,797	(210,000)	797
已付按金	3,996		3,996
遞延稅項資產	548		548
非流動資產總值	2,858,716		3,178,716
<b>流動資產</b>			
發展中物業	567,283		567,283
待出售物業	341,109		341,109
應收賬款	1,958		1,958
應收貸款及利息	846,015	(715,534)	130,481
預付款項、按金及其他應收款項	347,138		347,138
按公平值經損益表入賬之金融資產	105,274		105,274
可收回稅項	699		699
原到期日超過三個月之定期存款	10,000		10,000
現金及現金等同項目	710,591	408,784	1,119,375
		(530,000)	
		13,250	
		925,534	
流動資產總值	2,930,067		2,623,317
<b>流動負債</b>			
應付賬款	56,792		56,792
其他應付款項及應計費用	60,159		60,159
已收按金及預收款項	361,446		361,446
計息銀行貸款	447,315		447,315
繁重合約撥備	2,398		2,398
應付稅項	121,864		121,864
流動負債總值	1,049,974		1,049,974
<b>流動資產淨值</b>	1,880,093		1,573,343
<b>總資產減流動負債</b>	4,738,809		4,752,059

## 本集團之未經審核備考財務資料(續)

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2、3、4	本集團 於宏安 認購完成後 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	819,540		819,540
繁重合約撥備	1,651		1,651
遞延稅項負債	4,427		4,427
其他應付款項	984		984
	<hr/>		<hr/>
非流動負債總值	826,602		826,602
	<hr/>		<hr/>
資產淨值	3,912,207		3,925,457
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
股本	65,249		65,249
儲備	3,846,805	13,250	3,860,055
	<hr/>		<hr/>
	3,912,054		3,925,304
	<hr/>		<hr/>
非控制權益	153		153
	<hr/>		<hr/>
權益總額	3,912,207		3,925,457
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

**本集團之未經審核備考財務資料附註**

附註：

1. 本集團於二零一四年三月三十一日之綜合財務狀況表乃摘錄自本公司已刊發之二零一四年年報。
2. 根據與中國農產品之認購協議，本集團已認購本金額為200,000,000港元之二零一六年債券及本金額為330,000,000港元之二零一九年債券(本金額總額為530,000,000港元)，並有權就宏安認購之本金總額收取2.5%之認購費用。認購費用收入為13,250,000港元(即530,000,000港元之2.5%)被視為其他收入。
3. 於完成宏安認購後，債券入賬列作可供出售投資，其將於各期間結算日按公平值計量，未變現收益或虧損於權益內之可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收入，直至該投資取消確認或減值為止。
4. 於完成債券發行後，中國農產品將使用債券發行所得款項償還欠付本集團於二零一四年三月三十一日之賬目總值為925,534,000港元之未償還貸款及利息，包括應收利息總額約45,534,000港元。

下文為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就有關本集團之未經審核備考財務資料而編製以供納入本通函之報告全文。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

### 獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司<sup>\*</sup>) (「貴公司」) 及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編撰，僅供說明之用。該備考財務資料包括於貴公司所刊發之通函第 III-2 至 III-4 頁所載貴集團於二零一四年三月三十一日之備考綜合財務狀況表及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則於通函第 III-1 頁載述。

董事編製備考財務資料乃為說明貴集團作出之認購中國農產品交易有限公司所發行之本金額為 200,000,000 港元兩年期 8.5 厘票息債券及本金額為 330,000,000 港元五年期 10 厘票息債券(「宏安認購」)對貴集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況之影響，猶如宏安認購已於二零一四年三月三十一日落實。作為此過程之一部份，貴集團之財務資料已由董事自貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之已刊發年度報告之財務報表中摘錄。

### 董事於備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 4.29 段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第 7 號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製備考財務資料。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料所時用之財務資料進行審核或審閱。

本通函所載之備考財務資料，僅旨在說明宏安認購對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如宏安認購已於經選定較早日期進行，以便說明。故此，吾等概不就該交易之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等因素帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此致

Wang On Group Limited  
(宏安集團有限公司\*)  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年十月二十四日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事對通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使本文所載之任何聲明或本通函產生任何誤導。

## 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，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之任何聯繫人概無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)任何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該等條文被當作及視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十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：

#### (i) 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 已發行股本 總數概約 百分比 (附註f) %
		家族權益	法團權益	其他權益		
鄧清河 (「鄧先生」)	9,342,113	9,342,100 (附註a)	2,336,125,102 (附註b)	1,663,309,609 (附註c)	4,018,118,924	61.58
游育燕 (「游女士」)	9,342,100	2,345,467,215 (附註d)	—	1,663,309,609 (附註e)	4,018,118,924	61.58

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) 鄧先生被視作於其全資及實益擁有之公司 Caister Limited 擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (c) 鄧先生因其為全權信託(即鄧氏家族信託)之創辦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) 游女士因其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) 該百分比乃按本公司於最後實際可行日期之已發行股本總額 6,524,935,021 股股份計算。

**(b) 於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須予披露之權益或淡倉之人士**

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有、或視作或當作擁有將須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部規定，向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上權益或擁有該等股本之任何購股權：

(i) 於股份之好倉：

股東名稱/姓名	身份	所持股份總數	佔本公司 已發行股 本總數概約 百分比 (附註5)
Caister Limited (「Caister」) (附註1)	實益擁有人	2,336,125,102	35.80
致力有限公司(「致力」) (附註2)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	1,663,309,609	25.49
Fiducia Suisse SA (附註3)	受控法團權益 — 受託人	1,663,309,609	25.49
Hill David Henry Christopher (附註3)	受控法團權益	1,663,309,609	25.49
Hill Rebecca Ann (附註4)	家族權益	1,663,309,609	25.49

附註：

- (1) 鄧清河先生全資擁有的公司 Caister 實益擁有 2,336,125,102 股股份。
- (2) 致力由 Fiducia Suisse SA (以鄧氏家族信託受託人之身份) 全資擁有。因此，Fiducia Suisse SA 被視作於致力有限公司所持有的該等股份中擁有權益。
- (3) Fiducia Suisse SA 由 David Henry Christopher Hill 先生全資擁有。因此，David Henry Christopher Hill 先生被視作於 Fiducia Suisse SA 於其中擁有權益的該等股份中擁有權益。
- (4) Rebecca Ann Hill 女士被視作於其配偶 David Henry Christopher Hill 先生擁有權益的該等股份中擁有權益。
- (5) 該百分比乃按本公司於最後實際可行日期之已發行股本總額 6,524,935,021 股股份計算。
- (6) 鄧清河先生為 Caister 及致力各自之董事。

(ii) 於本公司附屬公司之權益：

附屬公司名稱	股東名稱	身份	股權概約百分比 %
天晨有限公司	富偉投資有限公司 (附註 1)	實益擁有人	60
	大森投資有限公司 (附註 2)	實益擁有人	40
高和投資有限公司	越龍投資有限公司 (附註 3)	實益擁有人	60
	錦華長勝有限公司 (附註 4)	實益擁有人	40
龍勝投資有限公司	協佳有限公司 (附註 5)	實益擁有人	60
	錦華穩勝有限公司 (附註 6)	實益擁有人	40
Pacific Ace Investments Limited	晉威投資有限公司 (附註 7)	實益擁有人	51
	特運投資有限公司 (附註 8)	實益擁有人	49

附註：

- (1) 富偉投資有限公司為本公司間接全資附屬公司。
- (2) 大森投資有限公司由朱廷邦先生全資擁有。
- (3) 越龍投資有限公司為本公司間接全資附屬公司。
- (4) 錦華長勝有限公司由楊奮彬先生全資擁有。
- (5) 協佳有限公司為本公司間接全資附屬公司。
- (6) 錦華穩勝有限公司由楊奮彬先生全資擁有。
- (7) 晉威投資有限公司為本公司間接全資附屬公司。
- (8) 特運投資有限公司分別由蔡加讚先生持有 50% 股權及蔡加怡女士持有 50% 股權。

### 3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 本集團任何成員公司概無訂立董事於其中擁有重大權益而對本集團整體業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於自二零一四年三月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表日期）起向本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或建議向本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事及彼等各自之聯繫人被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有須根據上市規則第 8.10 條予以披露之任何權益。

### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立任何服務合約（不包括於一年內到期或可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅本集團任何其他成員公司的重大訴訟、申索或仲裁。

## 7. 重大合約

本集團之成員公司於緊接最後實際可行日期兩年內，曾簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂屬或可能屬重大之合約：

- (a) 認購協議；
- (b) 倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)於二零一四年九月三十日就日期為二零一二年七月三十一日之貸款協議(經日期為二零一二年七月三十一日之補充協議所修訂並經日期為二零一四年四月十五日之轉讓書所進一步修訂)訂立補充協議，以將償還日期由二零一四年九月三十日延長至二零一四年十一月三十日，代價為中國農產品將利用債券發行之所得款項淨額償還金額為670,000,000港元之有抵押貸款融資，有關詳情載於本公司日期為二零一四年十月四日之公佈；
- (c) 本公司之間接全資附屬公司Ever Task Limited(「**Ever Task**」)(作為賣方及認購方)、PNG及金利豐證券有限公司(「**金利豐**」)(作為配售代理)於二零一四年九月十二日訂立之先舊後新配售及認購協議，據此，(i) Ever Task已同意透過金利豐以配售價每股PNG股份0.325港元，將150,000,000股PNG現有股份配售予不少於六名承配人，該等承配人其本身及其最終實益擁有人將為獨立於Ever Task及PNG及其關連人士之第三方；以及(ii) Ever Task已有條件同意以認購價每股PNG股份0.325港元，認購150,000,000股PNG新股份，二者已分別於二零一四年九月二十二日及二零一四年九月二十六日完成，有關詳情分別載於本公司及PNG於二零一四年九月十二日及二零一四年九月三十日刊發之聯合公佈；

- (d) 本公司之間接全資附屬公司 Rich Time Strategy Limited (「**Rich Time**」) (作為賣方及認購方)、位元堂及金利豐(作為配售代理)訂立日期為二零一四年八月二十日之先舊後新配售及認購協議，據此，(i)Rich Time已同意透過金利豐將586,000,000股位元堂現有股份以配售價每股位元堂股份0.186港元配售予不少於六名承配人，該等承配人其本身及其最終實益擁有人將為獨立於Rich Time及位元堂及其關連人士之第三方；及(ii)Rich Time已有條件同意以認購價每股PNG股份0.186港元認購586,000,000股位元堂新股份。二者已分別於二零一四年八月二十五日及二零一四年八月二十八日完成，有關詳情載於本公司與位元堂於二零一四年八月二十日刊發之聯合公佈；
- (e) 日期為二零一四年八月十三日當中確認由合營企業(即龍勝投資有限公司(本公司透過協佳有限公司持有60%及錦華穩勝有限公司(其為本集團附屬公司層面上的關連人士)持有40%權益))以總代價428,000,000港元接納位於香港新界沙田馬鞍山恆光街之沙田市地段第598號之一幅土地之競標信函，有關詳情載於本公司於二零一四年八月十三日刊發之公佈；
- (f) 本公司之全資附屬公司龐盛投資有限公司(「**龐盛**」)、本公司、佳名控股有限公司(「**佳名**」)、位元堂、金利豐及中國農產品於二零一三年十二月四日訂立包銷協議。據此，按中國農產品建議供股，(i)龐盛參與包銷中國農產品228,000,000股供股股份；(ii)佳名參與包銷中國農產品228,000,000股供股股份；及(iii)金利豐參與包銷中國農產品326,726,985股供股股份，供股比例為於記錄日期持有每15股經調整中國農產品供股股份兌1股經調整中國農產品股份，每股中國農產品供股股份為0.465港元(「**中國農產品供股事項**」)，有關詳情載於本公司、中國農產品、PNG及位元堂於二零一三年十二月十九日刊發之聯合公佈；
- (g) 本公司之全資附屬公司Mailful Investments Limited(「**Mailful**」)於二零一三年十二月四日向中國農產品簽立之不可撤回承諾，據此，Mailful承諾認購其根據中國農產品供股事項獲暫定配發之412,500股中國農產品供股股份，有關詳情載於本公司、中國農產品、PNG及位元堂於二零一三年十二月十九日刊發之聯合公佈；
- (h) 本公司之全資附屬公司凱鋒投資有限公司(作為賣方)與成貿有限公司(作為買方)於二零一三年十一月三十日訂立之臨時買賣協議，其有關以總代價60,000,000港元出售位於香港九龍彌敦道510號彌敦大廈地下前舖部分之物業，有關詳情載於本公司於二零一三年十二月二日刊發之公佈；

- (i) 本公司之全資附屬公司金峰有限公司與游育燕女士於二零一三年十一月二十日訂立之租賃協議，其有關以每月租金100,000港元租賃位於香港新界沙田九肚山馬鞅徑9至15號恆勝苑之物業，由二零一三年十一月十五日開始為期三年，有關詳情載於本公司於二零一三年十一月二十日刊發之公佈；
- (j) 倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)於二零一三年九月十九日訂立之貸款協議，其有關向中國農產品墊付有抵押循環信貸融資不多於210,000,000港元，年利率為12.0%，由協議日期起計為期三年，有關詳情載於本公司於二零一三年九月十九日刊發之公佈；
- (k) 本公司之間接全資附屬公司宏安管理有限公司(「宏安管理」)與位元堂之間接附屬公司位元堂藥廠有限公司(「位元堂藥廠」)於二零一三年一月十四日訂立之總銷售協議，其有關宏安管理(為其本身及代表本公司之其他成員公司)購買位元堂藥廠之醫藥產品，截至二零一五年三月三十一日止三個年度之年度上限分別為5,800,000港元、7,200,000港元及9,000,000港元；
- (l) Rich Time(作為賣方及認購方)、位元堂(作為發行人)與金利豐(作為配售代理)訂立日期為二零一二年十一月三十日之先舊後新配售及認購協議，據此(i)Rich Time已同意透過金利豐配售250,000,000股現有位元堂股份予不少於六名承配人，該等承配人其本身及及其最終實益擁有人將為獨立於Rich Time及位元堂及其關連人士之第三方，配售價為每股位元堂股份0.125港元；及(ii)Rich Time已有條件同意以認購價每股位元堂股份0.125港元認購250,000,000股位元堂新股份，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零一二年十一月三十日之聯合公佈內；
- (m) Ever Task(作為買方)與位元堂之間接全資附屬公司Gain Better Investments Limited(作為賣方)於二零一二年十一月二十二日訂立買賣協議，內容有關收購PNG之1,150,000,000股股份(佔PNG當時已發行股本總數約14.95%)，代價為110,400,000港元，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零一二年十一月二十二日之聯合公佈內；及
- (n) 荃灣地產有限公司及Riviera Entertainment Limited(作為賣方)於二零一二年十一月二十日以本公司之全資附屬公司華域投資有限公司(作為買方)為受益人簽立之要約接納書，確認本集團成功收購位於荃灣海濱花園之商場，代價為508,000,000港元，有關詳情載於本公司於二零一二年十一月二十日刊發之公佈及本公司於二零一二年十二月二十四日刊發之通函。

## 8. 專家及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，安永會計師事務所(i)概無擁有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份；及(ii)亦無自二零一四年三月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表日期)以來於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。安永會計師事務所已就刊發本通函發出書面同意書，並同意以本通函現時刊發之形式及涵義於本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關書面同意書。

## 9. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之一般辦公時間內，於本公司香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 中國農產品截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 中國農產品截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (f) 本集團於完成宏安認購後之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (h) 本通函。

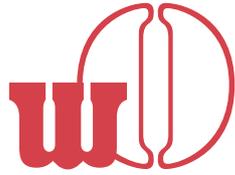
**10. 一般資料**

- (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9號位元堂藥業大廈5樓。
- (b) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (c) 本公司之股份過戶及轉讓登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。

---

# 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)

茲通告 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」) 將於二零一四年十一月十日 (星期一) 下午五時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓舉行股東特別大會 (「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情批准以下決議案 (不論修訂與否) 為本公司之普通決議案：

## 普通決議案

### 「動議

- (a) 批准 (其中包括) 本公司之間接全資附屬公司倍利投資有限公司 (「倍利」) 根據 (i) 中國農產品交易有限公司 (「中國農產品」) (作為債券發行人)、(ii) 建銀國際金融有限公司 (作為配售代理) 及 (iii) 倍利、Peony Finance Limited 及凱裕投資有限公司之間訂立的日期為二零一四年十月四日之有條件認購協議 (「認購協議」) (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) 認購中國農產品將予以發行之最多 200,000,000 港元兩年期 8.5 厘票息債券及最多 330,000,000 港元五年期 10.0 厘票息債券 (其詳情載於 (其中包括) 本公司於二零一四年十月四日刊發之聯合公佈 (註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)) 及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司採取其認為就實施及／或使認購協議之條款生效及據其擬進行之交易而言屬必要或權宜之一切行動。」

承董事會命  
**Wang On Group Limited**  
(宏安集團有限公司)\*  
公司秘書  
麥婉明

香港，二零一四年十月二十四日

\* 僅供識別

---

## 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9號  
位元堂藥業大廈5樓

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東(「股東」)，均有權委任其他人士為其受委代表，以代其出席大會並於大會上投票。持有兩股或以上之股份之股東，則可委派超過一位受委代表，以代表其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。
3. 委任受委代表之文據須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經高級人員、授權代表或其他獲授權人士簽署。
4. 委任受委代表之文據連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或授權書之經核證副本，最遲須於其名字列於該文件之人士擬投票之股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。交回委任受委代表文據後，股東仍可親身出席所召開股東特別大會並於會上投票。在此情況下，委任受委代表之文據將視作撤銷論。
5. 如為任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或委派受委代表於會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會(視情況而定)，則僅接納排名首位之持有人(不論親身或委派代表)之投票，其他聯名持有人之投票將不獲接納，就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊就聯名持有股份之排名次序而定。
6. 在股東特別大會上，上述決議案將以書面點票方式表決。