

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之任何內容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。

閣下如已將名下之Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*證券全部出售或轉讓，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)

#### 有關出售 一間持有位於新界馬鞍山項目之附屬公司60%股權之 非常重大出售事項、 可能提供的財務資助之 主要交易 及 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第6至17頁。

本公司謹訂於二零一七年十一月六日(星期一)下午四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頁至SGM-3頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請儘快根據隨附之代表委任表格所印列之指示，將代表委任表格填妥及交回本公司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，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。閣下填妥及交回代表委任表格後，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。

\* 僅供識別

二零一七年十月十二日

---

## 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 — 目標公司及其當時附屬公司之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 該物業之估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有規定外，以下詞彙應具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方、Sparkle Hope、買方與恒宙就出售事項訂立日期為二零一七年九月八日之有條件買賣協議
「恒宙」	指	恒宙國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為該協議項下買方之擔保人
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港的銀行營業的日子(星期六、星期日及公眾假期及八號颱風訊號或以上或黑色暴雨警告生效期間除外)
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「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)
「完成」	指	根據該協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，即2,441,250,000港元(可予調整)
「建築款項」	指	於完成日期前，賣方將向目標公司墊支之無抵押及免息款項250,000,000港元，以供償還就支付該項目初步建築費用而提取的現有銀團貸款，該款項將不會構成將轉讓予買方之股東貸款的一部分

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售待售股份及轉讓股東貸款
「易易壹」	指	Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司，一家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)
「貸款協議」	指	賣方、買方與恒宙(作為買方擔保人)就賣方貸款訂立日期為二零一七年九月八日之有條件貸款協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十月九日，即本通函付印前確定其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
「流動資產淨值」	指	目標集團之流動資產總額(為免生疑，不包括該物業之價值)減去流動負債總額(不包括股東貸款、現有銀團貸款、建築款項及遞延稅項負債)
「可能提供的財務資助」	指	(i)宏安地產集團可能根據本通函所述條款，就該項目向目標集團提供最多合共不超過1,500,000,000港元之任何財務資助(包括建築款項)，連同(ii)賣方貸款
「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

---

## 釋 義

---

「該項目」	指	位於該物業之住宅發展項目
「項目公司」	指	鋒尚有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司，直接持有該物業及有權進行該項目發展
「該物業」	指	馬鞍山白石耀沙路地盤(沙田市地段第601號)，地盤面積約為253,000平方呎，估計總建築面積約387,500平方呎
「買方」或「顯意」	指	顯意國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為恒宙之同系附屬公司，由恒宙母公司間接全資擁有，並為該協議項下之買方
「餘下集團」	指	除目標集團以外之本集團
「待售股份」	指	目標公司六股已發行普通股股份，相當於目標公司全部已發行股本之60%，於完成前由賣方合法實益持有
「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	本公司將於二零一七年十一月六日(星期一)下午四時正假座香港灣仔告士打道128號祥豐大廈27樓舉行的股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	賣方、Sparkle Hope、買方、恒宙及目標公司於完成時訂立之股東協議，以規管目標集團的管理及營運

---

## 釋 義

---

「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方的貸款之60% (不包括建築款項)，為免息股東貸款及須按要求償還，須受該協議條款及條件所限，並將於完成時由賣方轉讓予買方
「Sparkle Hope」	指	Sparkle Hope Limited，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司，並為該協議項下之賣方擔保人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「目標公司」	指	Ease Mind Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前由賣方直接全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「賣方」或「More Action」	指	More Action Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司，並為該協議項下之賣方
「賣方貸款」	指	賣方將向買方墊支本金額為600,000,000港元之有抵押有期貸款融資，自完成日期起為期24個月
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited宏安地產有限公司，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：1243)，為由本公司擁有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*)，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)，為由本公司擁有56.54%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

\* 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, SBS, 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：

**有關出售  
一間持有位於新界馬鞍山項目之附屬公司60%股權之  
非常重大出售事項、  
可能提供的財務資助之  
主要交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司與宏安地產於二零一七年九月十一日聯合刊發之公佈，內容有關(其中包括)出售事項及可能提供的財務資助。

\* 僅供識別



---

## 董事會函件

---

通函旨在根據上市規則為閣下提供出售事項及可能提供的財務資助之詳情及股東特別大會通告。

### 該協議

### 日期

二零一七年九月八日

### 訂約方

- (i) More Action，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產(本公司擁有75%之上市附屬公司)之間接全資附屬公司，主要從事投資控股，作為賣方；
- (ii) Sparkle Hope，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股，作為賣方擔保人；
- (iii) 顯意，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為恒宙母公司間接全資擁有之恒宙同系附屬公司，主要從事投資控股，作為買方；及
- (iv) 恒宙，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，作為買方擔保人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、恒宙及其各自之最終實益擁有人各自為分別獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。本公司與買方、恒宙及其各自之最終實益擁有人各自間並無訂立任何須與出售事項及／或可能提供的財務資助合併計算之先前交易。

### 將予出售之資產

根據該協議，買方同意收購而賣方同意出售待售股份(相當於最後實際可行日期目標公司之60%全部已發行股本)並轉讓股東貸款之利益。

### 代價及付款

收購待售股份及轉讓股東貸款之代價為2,441,250,000港元(可按下文予以調整)，乃經買方與賣方公平磋商後釐定，並經參考(其中包括)該物業的市值、該項目將發展的估計總建築面積約

---

## 董事會函件

---

387,500平方呎、發展該項目所需的金額、該項目的發展潛力、該物業的現況及該項目的未付價款，其計算如下：

(每平方呎10,500港元 x 387,500平方呎)的60% = 2,441,250,000港元

每平方呎10,500港元之單價乃由訂約方經參考鄰近地區物業之最近市場交易釐定，而非基於附錄四所載之估值。

買方已／將按下列方式向賣方支付代價：

- (a) 於該協議日期，已付244,125,000港元作為按金(「**按金**」)；
- (b) 已支付244,125,000港元，並用作代價之部份付款(「**部份代價**」)；及
- (c) 於完成日期支付的代價餘額(扣除賣方貸款後)。

代價應加上相當於流動資產淨值(倘為正數)60%之金額或扣除相當於流動資產淨值(倘為負數)60%之金額之絕對值，以作出調整。根據本集團(包括宏安地產集團)過往就訂立類似交易之經驗，有關調整將不重大，且一般於5%至10%之範圍內。

### 條件

完成須待以下條件達成(或獲豁免(倘適用))後，方可作實：

- (i) 部份代價於二零一七年九月二十八日或之前支付；
- (ii) 於股東特別大會就出售事項、該協議及可能提供的財務資助獲得本公司及宏安地產各自股東的批准；
- (iii) 項目公司獲得不少於1,170,000,000港元之新銀團貸款，取代項目公司現時欠付之銀團貸款，並解除項目公司於完成時因該筆現有貸款而產生之資產產權負擔；及

## 董事會函件

(iv) 於完成日期，賣方提供之基本保證在所有方面仍屬真實準確，且並無誤導成份。

上文第(i)項條件已於二零一七年九月二十八日或之前如期履行。

倘買方未能於二零一七年十月三十一日下午一時正或之前履行或豁免(視乎情況而定，惟上文第(ii)及(iii)項條件除外)上文第(ii)、(iii)或(iv)項條件，則最後完成日期將自動延長30日。倘買方於經延長的最後完成日期或之前仍未能履行或豁免條件(視乎情況而定，惟上文第(ii)及(iii)項條件除外)，則任何一方可於經延長的最後完成日期後七個營業日內向其他訂約方發出終止通知。

倘該協議因以下理由終止：

- (i) 未能履行上文第(iii)項條件，且賣方及買方並無違約，則須於該協議終止的三個營業日內，將買方已付的全數按金連同部分代價即時退回予買方(不附帶任何利息)，其後該協議的訂約方不得對另一方提出任何索償或責任(惟先前違反該協議除外)；
- (ii) (A)因買方未有盡其所能而未能履行上文第(iii)項條件；或(B)買方未能充分遵守其就完成的責任，則買方將被視為違反該協議，而賣方有權在其可得的任何其他補償及／或賠償之外沒收全部按金；及
- (iii) 因賣方未有盡其所能而(A)未能履行上文第(ii)項條件；及／或(B)未能履行第(iii)及／或(iv)項條件；或(C)賣方未能充分遵守其就完成的責任，則賣方將被視為違反該協議，於該協議終止的三個營業日內，除買方可得的任何其他補償及／或賠償之外，全數按金連同部分代價(倘買方已付)將退回予買方(不附帶任何利息)。

### 完成

完成將上文第(i)及(ii)項條件獲履行或豁免後第三個營業日(或協議各方可能協議的其他日期)落實。

完成後，目標公司將不再為本集團之附屬公司，並將由宏安地產集團及買方分別擁有40%及60%股權。

### 其他條款

#### 償還建築款項

各訂約方進一步同意採取合理的商業措施，促使項目公司自其將獲得的新銀團貸款提取不少於250,000,000港元，以償還建築款項。倘於完成時提款的金額高於現有銀團貸款及應計利息的金額，則須用以按比例償還目標公司的股東貸款。為免生疑問，倘項目公司未能提取相關貸款，或目標公司獲得的新銀團貸款條款不允許提取有關貸款，則還款時間須相應押後至目標公司獲得的新銀團貸款條款允許或目標集團有盈餘之時。除上文所披露者外，建築款項概無任何特定還款期限，並將構成宏安地產集團向目標集團墊支之股東貸款之一部分。

#### 代價的部分退款

鑒於買方因代價高於該項目的賬面值而受到的稅務影響且該差額可能不可扣稅，根據該協議，賣方承諾，於完成的第二個週年日，(i)在接獲買方的書面要求後以現金形式，或(ii)(如有未償還的賣方貸款)透過抵銷買方於賣方貸款到期日未償還的款項，退還164,958,750港元(乃根據每平方呎10,500港元的單價與該項目的土地面值之差額、該項目之總建築面積、買方將於目標公司持有之權益及適用稅率計算)予買方，以作代價下調。倘買方未能於到期日妥善償還賣方貸款，則賣方支付上述退款的責任將押後至買方悉數償還賣方貸款當日。不論相關政府當局釐定該金額為可扣稅與否，有關退款仍將退還予買方。

#### 有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其唯一業務為持有項目公司之全部已發行股本，而項目公司為該物業(即馬鞍山白石耀沙路地盤(沙田市地段第601號)，已於二零一七年五月十九日獲目標公司收購)之註冊擁有人。該地盤將發展為住宅項目，地盤面積約253,000平方呎，而估計總建築面積約387,500平方呎。

預期該項目將於二零一七年第四季展開地基工程，於二零二零年竣工。

## 董事會函件

下文載列目標集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務資料，有關資料乃根據香港公認會計原則編製：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	—	—
除稅前虧損淨額	(0.2)	(0.1)
除稅後虧損淨額	(0.2)	(0.1)

目標集團於二零一七年八月三十一日之未經審核負債淨值為約5,100,000港元。

### 出售事項可能構成之財務影響

根據(其中包括)代價、部分代價退款、股東貸款現有銀團貸款之60%、建築款項及於二零一七年八月三十一日之未經審核負債淨值及出售事項之相關開支，宏安地產集團目前預計完成後將從出售事項錄得收益約796,200,000港元(須待本公司之核數師審核後，方可作實)。股東應注意上述數字僅供說明。出售事項之實際收益與上述或會有所出入，並將根據目標集團於完成日期之財務狀況及核數師進行之審閱釐定。

完成後，目標集團不再為本集團之附屬公司。因此，出售事項完成後將導致目標集團之資產及負債終止綜合計入本集團之綜合賬目。出售事項不會對本集團盈利造成重大影響，惟完成後預期將錄得收益(如上所述)。預期完成後本集團之資產淨值將因有關收益而增加。

### 出售事項之所得款項用途

出售事項之所得款項淨額(經考慮償還現有銀團銀行貸款(本金金額連同所產生之利息)、代價的部分退款並扣除與之相關之其他費用及收取的新銀團銀行貸款及建築款項合共約913,500,000港元)約1,527,800,000港元，其中約600,000,000港元用於賣方貸款，860,000,000港元將用於物業發展及/或物業投資的潛在項目，其餘約67,800,000港元將用作宏安地產集團之一般營運資金。

---

## 董事會函件

---

### 股東協議

訂約方將訂立股東協議，以規管彼等作為目標公司股東之關係，以及於完成後目標集團之管理及營運，詳情如下：

### 日期

完成日期

### 訂約方

- (i) More Action(賣方)；
- (ii) Sparkle Hope，作為More Action之擔保人；
- (iii) 顯意(買方)；
- (iv) 恒宙，作為顯意之擔保人；及
- (v) 目標公司。

### 董事會及管理層

目標公司董事會應由五名董事組成，其中三名應由買方提名，另外兩名則應由賣方提名。目標公司董事會主席應由買方提名。董事會會議的法定人數為四名董事。

### 資本承擔

根據股東協議，目標集團之所有資金需求應(i)首先以目標集團現有資金應付；(ii)透過外來銀行借款籌集資金需求；及(iii)倘外來銀行借款無法應付所有資金需求，則由目標公司之股東按照彼等於目標公司各自之持股比例墊支無抵押股東貸款(按年利率9.5%計息，乃經參考香港及中國的當時市場利率釐定)以滿足有關資金需求。

### 投票

除目標集團之若干事宜須全體股東一致同意外，目標公司之董事及／或股東(視乎情況而定)之所有決議案均須以簡單多數票通過。

### 轉讓限制

概無目標公司之股東可銷售或轉讓或處置彼等於目標公司的股份及股東貸款之直接或間接權益，惟向彼等各自之聯屬公司作出者則除外。就此限制而言，於合作期間，賣方之股份應由宏安地產直接或間接全資擁有，買方之股份應由恒宙之母公司實益擁有不少於70%及為最終控權人。

買方之股東可能透過於股東協議日期起計六個月內間接轉讓其於買方不超過30%的股權以間接出售目標集團的股權，惟須經目標集團貸方同意後，方可作實。此外，經貸方同意後，在不影響目標集團於完成時將獲得的新貸款的主要商業條款下，恒宙之母公司將有權就恒宙之母公司的僱員激勵計劃轉讓(直接或間接)不超過其於持有買方的實體的30%股權。

### 股息政策及股東貸款還款

倘根據目標公司的每月財務報告，該項目的預售及銷售收益能夠補貼目標公司的融資成本、該項目產生的未付開支(經買方及賣方批准)、預期稅項及目標集團未來三個月的經營開支，則目標公司須向股東按其股權比例派付股息，或償付目標集團的現有股東貸款，惟須受相關外來借款或貸款協議的條文及政府政策(包括但不限於土地轉讓規例及相關預售規例)規限。

### 僵局

倘某一事項於決議案首次在董事會會議或股東大會上提呈或採納當日起14個營業日內仍無法決議(「僵持事項」)，且有關決議案為目標集團營運的基礎及無法通過有關決議案將對宏安地產集團的業務造成重大不利影響，則應視為已發生僵局。

倘出現僵局，股東須將僵持事項轉介予股東主席或股東所委派的代表，以取得共識解決糾紛。倘轉介主席或代表當日起30個營業日內未達致共識，僵持事項將轉介仲裁並通過仲裁最終解決，而買方及賣方各自須委任一名仲裁員並共同委任第三方仲裁員。

### 違約事項

於發生股東協議所載之若干事件(包括但不限於其他訂約方嚴重違反其於股東協議項下之責任或其他訂約方進行清盤(各種情況下,「違約方」))後,一方(「非違約方」)可向其他訂約方發出通知。於發出有關通知後,違約方須於發出有關違約通知後三個月內盡快糾正有關違反或違約事項。倘未能如此行事,根據股東協議,非違約方有權要求違約方向非違約方以相等於目標公司價值之70%(經訂約方協定或由核數師按照股東各方委任之獨立估值測量師作為專家(而非仲裁員)所發出之證書釐定)出售違約方結欠之所有股份及股東貸款。

### 可能向買方及目標公司提供的財務資助

#### 賣方貸款

於二零一七年九月八日,賣方亦與買方及恒宙(買方之擔保人)訂立貸款協議,據此,賣方有條件同意,按12個月香港銀行同業拆息加年利率0.7厘,向買方墊支本金額為600,000,000港元賣方貸款,自完成之日起為期24個月,僅供出售事項之用。

日期	二零一七年九月八日
貸方	More Action
借方	顯意
貸款金額	600,000,000港元
利率	按12個月香港銀行同業拆息加年利率0.7厘
期限	自完成日期起為期24個月



---

## 董事會函件

---

<b>還款</b>	利息於貸款協議日期每個週年累算，並由顯意支付予 More Action，本金額須於完成之日起計24個月屆滿之日連同所有應計利息及所有其他應付款項全數一次過償還。
<b>抵押</b>	賣方貸款乃由(i)以顯意實益擁有的目標公司60%股權之第一級股份押記(倘有關股份並非目標集團於完成時將獲得的新貸款之抵押)或以顯意實益擁有的目標公司60%股權之第二級股份押記(倘有關股份為目標集團於完成時將獲得的新貸款之抵押)；及(ii)恒宙提供的企業擔保作抵押。
<b>條件</b>	就貸款協議分別取得本公司及宏安地產之股東於其各自股東特別大會的批准。
<b>其他條款</b>	於根據貸款協議提款當日，買方之股份由恒宙之母公司全資實益擁有及為最終控權人，且於賣方貸款期限內，仍然由恒宙之母公司實益擁有不少於70%股權及為最終控權人。

### 可能向目標集團提供財務資助

為應付目標集團在日後發展該項目之任何資金需求，包括發展之預期承擔(包括但不限於建築及其他項目開發成本、利息及銷售費用)，宏安地產集團將需向目標集團提供不超過1,500,000,000港元之財務資助(主要以就外來銀行借款提供企業擔保及/或無抵押計息股東貸款(按年利率9.5%計息)形式作出)，惟有關資助僅由宏安地產集團於完成後個別地按照其於目標公司之持股比例及一般商業條款作出。預期宏安地產集團將提供之股東貸款金額(包括建築款項(如未償還))不會超過約450,000,000港元。有關財務資助須分別經股東及宏安地產之股東於其各自股東特別大會批准，方可作實。

### 建築款項

建築款項250,000,000港元應於完成日期前由賣方墊支予目標公司，為無抵押及免息，用於償還就支付該項目初步建築費用而提取的部分現有銀團貸款。

### 進行出售事項及可能提供的財務資助之理由及裨益

本集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租中式街市及財資管理；(ii)透過宏安地產於香港從事物業投資及物業發展；以及(iii)透過位元堂從事製造及／或零售藥品及保健產品。宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業業務，以及投資工商物業作資本增值。

出售事項將導致賣方及買方分擔該項目之發展成本，從而分擔該項目之風險及融資。宏安地產集團之現金流量狀況將受益於發展該項目之較低資金需求。此外，宏安地產集團亦將受益於自買方所收取之代價，令宏安地產集團可於短時間內回收收購開支及獲得一次性龐大財務回報。

貸款協議之條款經由賣方與買方公平磋商。買方索取賣方貸款作為臨時貸款以便收購目標公司之控股權益。考慮到賣方貸款僅供出售事項之用、為計息及有抵押、買方及其最終控股股東的財務背景良好以及恆宙所提供之企業擔保，董事認為貸款協議之條款屬公平合理。鑒於向目標集團提供的財務資助將於完成後按宏安地產集團於目標公司之持股比例提供，及僅按一般商業條款作出，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，而出售事項、該協議及可能提供的財務資助亦符合本公司及其股東之整體利益。

### 一般事項

由於出售事項及可能提供的財務資助分別構成本公司之非常重大出售事項及主要交易，並因而須遵守上市規則項下申報、公佈及股東批准之規定，原因是若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)有關(a)出售事項超過75%及(b)可能提供的財務資助超過25%。

## 董事會函件

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或任何彼等的聯繫人於該協議、出售事項、可能提供的財務資助及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此概無股東須於股東特別大會放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年十一月六日(星期一)下午四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頁至SGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請儘快根據隨附之代表委任表格所印列之指示，將代表委任表格填妥及交回本公司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，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。閣下填妥及交回代表委任表格後，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。

### 推薦建議

基於以上原因，董事認為出售事項及可能提供的財務資助屬公平合理，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投票贊成該等決議案。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

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)\*  
董事總經理  
**陳振康**  
謹啟

二零一七年十月十二日

\* 僅供識別

## 1. 財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度各年之財務資料披露於本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第50至150頁)、截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第49至153頁)及截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(第65至193頁),各份年報刊登於披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wangon.com](http://www.wangon.com))。本公司核數師並無就本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度之財務報表出具任何保留意見。

### 快速連結

本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度之年報於下列網址可供查閱：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721674.pdf>

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0706/LTN20160706937.pdf>

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727393.pdf>

除上文披露者外,董事會並不知悉本公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的業務及財務狀況有任何重大變動。

## 2. 債務聲明

於二零一七年八月三十一日(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約5,829,000,000港元,其中合共約4,200,900,000港元之銀行貸款乃以本集團之土地及樓宇、投資物業及當中產生之若干租金收入、發展中物業、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產、有關本集團三間從事物業發展之附屬公司全部權益之股份押記作抵押。於二零一七年八月三十一日,已予抵押以取得本集團銀行貸款之本集團之土地及樓宇、投資物業、發展中物業、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產之賬面值分別為約520,500,000港元、1,819,300,000港元、4,072,000,000港元、127,200,000港元及71,200,000港元。此外,於二零一七年八月三十一日,本集團合共約1,621,900,000港元之無抵押銀行貸款乃以本公司所提供之公司擔保及其他無抵押貸款約6,200,000港元作擔保。本集團之有抵押銀行貸款以介乎最優惠利率減2.50厘至2.75厘或以香港銀行同業拆息加1.1厘至2.35厘之合約利率計息,而本集團之無抵押銀行及其他貸款則分別以介乎香港銀行同業拆息加1.5厘至2.05厘及6.0厘之合約利率計息。宏安地產集團就向一間聯營公司發放總額約480,500,000港元之銀行貸款提供擔保。

除上文另有披露及本集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一七年八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、任何其他有期貸款、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、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

### 3. 營運資金聲明

經計及本集團可得的財務資源，包括內部產生的資金及本集團可得的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況(發生任何不可抗力事件，包括(在不限制其一般性原則下)任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工)下，本集團具備充裕營運資金，足以應付其由本通函刊發日期起計至少未來12個月的現時所需。

### 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自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及貿易前景

二零一七年經濟及市場狀況動蕩，對本集團於中國內地及香港之業務有若干影響，然而，本集團將繼續努力並於收益及流動資金方面維持可持續發展。香港政府致力以可持續方式增加土地供應，此將對物業市場帶來穩定作用，並緩和日後的價格升幅。另一方面，配合政府於香港開發新居住及商業地區，以建設更大都會範圍的長遠策略規劃，本集團預期香港人口將會繼續增加，並增加住宅物業的剛性需求。因此，本集團對物業市場感到樂觀。近年，越來越多物業發展商參與競投政府土地，令發展商收購發展土地儲備的競爭白熱化，本集團將投放更多資源及人手負責競標及物色發展用地，並尋求合作機會。此外，本集團將繼續物色潛在投資物業，以取得經常性收入及資本升值，本集團對宏安地產的可預見未來前景充滿信心。

位元堂於截至二零一七年三月三十一日止年度成為本集團的附屬公司，屬本集團的另一里程碑。考慮到位元堂集團的業務往績及財務狀況，加上認識及注重個人健康的趨勢持續，本集團對位元堂集團的未來增長及發展感到樂觀。位元堂集團的穩固基礎、馳名品牌價值，以及新添的生產設備無疑為本集團進一步擴張計劃的基礎。本集團相信取得位元堂的控股權乃分佔位元堂的額外未來回報的良機。位元堂進入過渡至元朗新廠房生產設備的過渡時期。本集團預期定價、生產及分銷策略方面的轉變將十分繁複。本集團將在中至長期間獲益於解決核心生產瓶頸問題及提高成本效益。長期而言，此舉將大大改善位元堂之基線毛利率。在提高位元堂藥品銷售及營銷基礎建設的同時，相信本集團已步入正軌，將位元堂變成一個有利可圖的企業。

除物業相關及製藥及保健業務，營運中式街市將繼續為本集團帶來穩定的經常性收入來源。本集團將積極投身尋找機遇擴展我們的管理組合，其可進一步提高我們的市場領導地位。

為維持進一步增長，本集團積極尋求各種形式的策略業務機遇，並將於其為本集團及其股東帶來可觀回報時發展或投資新業務。

## 6. 餘下集團之管理層討論及分析

下文載列餘下集團於截至二零一七年三月三十一日止三個年度之管理層討論及分析。緊隨出售事項後，餘下集團將繼續從事現有業務。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據為來自本集團截至二零一七年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止財政年度各年之經審核綜合財務報表。

### A. 截至二零一七年三月三十一日止年度(摘自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報，因此，以下段落所提述之「位元堂控股」應指「位元堂」)

#### 流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為9,763,000,000港元(二零一六年：約6,199,700,000港元)，而流動比率由二零一六年三月三十一日約6.0倍減至於二零一七年三月三十一日約2.3倍。

於二零一七年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為2,709,600,000港元(二零一六年：約1,631,000,000港元)。於二零一七年三月三十一日

之總借貸約為4,081,300,000港元(二零一六年：約2,208,800,000港元)。

資產負債比率約為37.1%(二零一六年：約20.2%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行及其他貸款總額及母公司擁有人應佔權益計算。

### 債務狀況及財務規劃

於二零一七年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或於要求時償還	763,948	600,047
於第二年	777,622	984,891
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,988,001	379,488
五年以上	522,858	—
	<u>4,052,429</u>	<u>1,964,426</u>
按下列年期償還之其他貸款：		
一年內或於要求時償還	28,845	—
於第二年	—	92,001
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	152,361
	<u>28,845</u>	<u>244,362</u>
	<u><u>4,081,274</u></u>	<u><u>2,208,788</u></u>

為滿足(其中包括)補充我們土地儲備、提高我們物業投資組合及/或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

### 債務及資產質押

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面值分別約為533,300,000港元、1,574,700,000港元及1,756,700,000港元（二零一六年：約60,100,000港元、654,000,000港元及2,910,500,000港元）之土地及樓宇、投資物業（包括計入持作出售資產之投資物業）及發展中物業已作抵押，作為銀行借款之擔保。

### 資本承擔及或然負債

於二零一七年三月三十一日，本集團之資本承擔約為2,319,900,000港元（二零一六年：約127,500,000港元），主要為物業開發業務。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

### 物業開發

年內，此業務分部已確認之收入約為46,000,000港元（二零一六年：約567,500,000港元），主要源自銷售「彌敦道726號」一個單位。本集團已分別於二零一六年八月及十月推出兩個馬鞍山預售項目，即「蒼朗」（馬鞍山馬錦街－沙田市地段第599號）及「蒼晴」（馬鞍山恆光街－沙田市地段第598號）。

「蒼朗」項目的市場反應熱烈及預售結果令人滿意，全賴銷售策略成功，以及項目的定位準確。項目按貼近市價的價格出售，吸引單身人士及年輕夫婦，彼等為最終用戶且為投資者。「蒼朗」項目的地基及上蓋已告完成，而裝修工程正在進行中，預期該項目於二零一八年落成。

「蒼晴」項目所發放的364個單位已全部售出，訂約預售額達約1,500,000,000港元。「蒼晴」項目包括開放式單位、一房單位及馬鞍山較少供應的有限數目的兩房單位，迎合區內對小型單位的需求。與「蒼朗」項目一樣，「蒼晴」項目的地基及上蓋已告完成，而裝修工程亦正在進行中。該項目預期於二零一八年交付。本集團擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。



本集團的第三個住宅項目坐落沙田區的大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)地盤，現正式命名為(「薈薈」)。「薈薈」為住宅樓宇由兩幢分別為十二及十三層大樓組成，總共提供336個單位，並設有多樣性的戶型，包括開放式單位、一房單位及帶有儲物室或書房的一房單位，佔全部單位超過80%。該項目亦提供花園複式單位以及連天台平台的頂樓單位。「薈薈」的設計將毗鄰地區的自然景致融入其中，讓住客於這喧囂城市中呼吸新鮮空氣，欣賞怡人的自然環境。「薈薈」的交通網絡方便快捷，讓住客能享受全方位的購物、飲食、娛樂及消閒活動，滿足住客追求優質生活的需要。

旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並正進行上蓋工程建設。該地盤將發展為另一幢樓高19層的銀座式綜合商廈，並預期於二零一七年底落成。

位於四山街13及15號地盤的工程繼續暫停，地政總署已發出地價的經修訂評估，而本集團已接納建議。地盤工程預期將恢復。於二零一七年五月十九日，本集團成功收購馬鞍山白石耀沙路地盤(沙田市地段第601號)的所有股權。該地盤將作為住宅項目予以開發，地盤面積約為253,000平方呎，估計總樓面面積為約387,500平方呎。於二零一七年六月七日，宏安集團訂立買賣協議，向獨立第三方出售一家持有四山街項目的公司中全部權益的50%，詳情載於本公司與宏安地產於二零一七年六月七日聯合刊發的公告。

於二零一七年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約佔地面積 (平方呎)	概約樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
旺角彌敦道 575-575A號	2,100	25,000	商業	二零一七年
馬鞍山恆光街 (「蒼晴」)	33,000	115,000	住宅	二零一八年
馬鞍山馬錦街 (「蒼朗」)	33,000	200,000	住宅	二零一八年
大埔公路一大圍段 (「蒼薈」)	71,000	148,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及 15號	41,000	272,000	住宅及 商業	二零二零年
白石耀沙路 (沙田市地段 第601號)	253,000	388,000	住宅	二零二零年

### 物業投資

於二零一七年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,668,800,000港元(二零一六年三月三十一日：約795,300,000港元)。

於回顧年度，本集團獲得租金收入總額約為34,100,000港元(二零一六年：約40,800,000港元)，較去年減少約6,700,000港元或16.4%。租金收入總額減少乃主要由於截至二零一六年三月三十一日止年度及於報告期內出售多項物業。

於回顧年度，本集團以總代價約35,600,000港元(二零一六年：約59,200,000港元)出售多項二手住宅物業。於二零一七年三月三十一日，本集團持有一批先前從市

場收購之物業組合，包含39項二手住宅物業，價值約195,500,000港元(二零一六年：48項二手住宅物業，價值約216,100,000港元)。誠如宏安地產就分拆計劃已宣佈之文件所披露，本集團預期其將不會從事與宏安地產競爭之任何業務活動，故本集團將積極尋求在未來財政年度將二手住宅物業出售。

於二零一五年十一月，本集團購入沙田中心多個停車位以供買賣。於回顧年度，其餘停車位已轉售，產生總收益合共約85,000,000港元。

本集團分別以代價約90,800,000港元及約517,300,000港元(包括直接成本)收購位於九龍旺角西洋菜南街166號的一個商舖，以及位於香港金鐘道95號統一中心30樓的一個辦公室。

此外，本集團於二零一七年二月二十日訂立一份臨時買賣協議，以代價約274,500,000港元收購位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之辦公室單位及若干停車位，該交易將於二零一七年四月二十五日完成。

### **中式街市管理及分租**

於二零一七年三月三十一日，於現時充滿挑戰的市況下，此分部持續表現亮麗，收入為約191,500,000港元(二零一六年：約181,400,000港元)，較去年同期上升約10,100,000港元或約5.6%。收入增加乃主要由於與商舖營運商重續牌照協議以及於沙田頌安邨的街市翻新完成後開始新租賃協議。

本集團於年內在香港管理「萬有」品牌旗下的約900個中式街市檔位組合，總建築面積超過225,000平方呎。為於激烈的競爭以及客戶更嚴格的要求中脫穎而出，本集團將持續實施一系列的策略性計劃，旨在透過翻新、店舖分類以及成本控制等方面活化老店。

在中國內地方面，本集團於中國深圳多個區域以及中國廣東省經營「惠民」品牌旗下的17個中式街市。中式街市組合目前包括約1,000個檔位，總建築面積超過

283,000平方呎。由於中國經濟正穩步增長，我們對中國中式街市營運前景感到樂觀，同時，本集團將物色商機以將業務營運拓展至中國其他地區，有關地區將成為本集團持續及扎實的收益來源。

### 財資管理

本集團於二零一七年三月三十一日的流動性投資約為1,525,400,000港元，較二零一六年三月三十一日的結餘約859,100,000港元增加78%，主要反映產生自營運產生之基金、收購位元堂控股及出售若干物業及附屬公司的所得款項淨額的現金。流動性投資代表77%債務證券、20%上市股本證券及3%基金投資。此分部為本集團貢獻約136,900,000港元(二零一六年：約76,100,000港元)。

#### (1) 授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

於二零一四年十月四日，本集團與中國農產品訂立認購協議，據此，本集團已認購中國農產品發行本金額最多200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券及1,050,000,000港元五年期10.0厘票息債券(統稱「中國農產品債券」)。於年內，中國農產品已贖回200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券。於二零一七年三月三十一日，本集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別約為1,041,000,000港元及1,050,000,000港元(二零一六年：約503,500,000港元及530,000,000港元)。此外，除上文披露者外，於二零一七年三月三十一日，根據本集團與中國農產品於二零一五年八月十七日訂立之貸款協議，中國農產品結欠本集團本金額70,000,000港元(二零一六年：約70,000,000港元)。

#### (2) 授予易易壹金融集團有限公司(「易易壹金融」)之貸款融資

根據位元堂集團與易易壹金融於二零一六年十月五日訂立之貸款協議，於二零一七年三月三十一日，易易壹金融結欠本集團本金額80,000,000港元(二零一六年：無)的貸款。

報告期末後，本集團與易易壹金融於二零一七年四月十二日訂立一項貸款協議，據此，本集團向易易壹金融提供一項無抵押三年期之循環貸款融資，金額不超過200,000,000港元，年利率6.5厘。

#### 位元堂控股之製藥及保健食品相關業務

於年內，位元堂控股集團錄得營業額約738,400,000港元(二零一六年：約825,300,000港元)及權益持有人應佔虧損約93,300,000港元(二零一六年：權益持有人

應佔溢利約25,400,000港元)。業績表現倒退主要由於(其中包括)按公平值經損益表入賬之股權投資公平值虧損(淨額)、應佔聯營公司虧損及投資物業之公平值虧損。

繼位元堂控股於二零一六年九月二十九日完成位元堂控股供股後，位元堂控股於同日成為本集團的附屬公司。此分部收購令本公司錄得議價購買收益約1,056,200,000港元(二零一六年：無)及將原持有位元堂控股權益重新計量至收購日期公平值所產生之虧損約550,400,000港元(二零一六年：無)。位元堂控股成為本集團的附屬公司之前，為本集團的聯營公司，而本集團於報告期間應佔位元堂集團虧損約為8,400,000港元(二零一六年：應佔溢利約31,700,000港元，包括議價購買收益約26,300,000港元)。

「位元堂」乃健康食品行業內具領導地位的品牌，創建至今已超過120年，得大部分中國及香港客戶熟知。根據中國第十三個五年規劃，推進中醫藥發展已列為國家戰略性產業。預期我們主要產品之銷售將受惠於此政策所帶來的一般市場變動及擴展。

過去，位元堂控股透過利用合約製造商，採納低資本開支生產策略。然而，近年合約製造供應緊迫，使我們的擴展受挫。為解決此局面，位元堂控股透過分別於元朗工業邨及中國深圳坪山建立新廠房開發自行生產能力。元朗廠房於二零一七年初竣工，及已投產。目前正就坪山廠房向國家食品藥品監督管理局申請良好生產規範認證(「GMP」)。

### **匯率波動風險**

本集團在中國內地可用以減低人民幣與其他貨幣之間之匯率波動風險之對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。於二零一七年三月三十一日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。

## 所持重大投資

於二零一七年三月三十一日，本集團持有可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產分別約1,170,700,000港元及354,700,000港元：

投資性質	於二零一七年三月三十一日				截至二零一七年三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元
	所持股份 數目 千股	所持金額 千港元	有關股票 之股權 百分比 %	佔本集團 淨資產之 百分比 %	按公平值 經損益表 入賬金融 資產之 公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於 二零一七年 三月 三十一日 千港元	於 二零一六年 三月 三十一日 千港元	
可供出售投資										
中國農產品－10.0厘票息五年期債券	-	1,040,976	-	16.2	-	71,517	-	1,040,976	307,780	1,041,750
中國農產品－8.5厘票息兩年期債券	-	-	-	-	-	13,029	-	-	195,671	195,000
其他	-	129,731	-	2.0	-	4,124	-	129,731	11,969	100,167
小計	-	1,170,707	-	18.2	-	88,670	-	1,170,707	515,420	1,336,917
按公平值經損益表入賬之金融資產										
A.上市投資										
金利豐金融集團有限公司(「金利豐」)	31,104	78,693	0.23	1.2	(27,939)	-	375	78,693	69,254	51,916
康健國際醫療集團有限公司(「康健」)	107,500	133,300	1.43	2.1	(11,575)	-	539	133,300	80,300	83,323
其他	-	87,054	-	1.4	(78,980)	-	1,762	87,054	149,950	110,467
B.互惠基金	-	41,225	-	0.6	(9,741)	-	-	41,225	44,135	46,933
C.其他	-	14,424	-	0.2	4,483	-	-	14,424	-	9,941
小計	-	354,696	-	5.5	(123,752)	-	2,676	354,696	343,639	302,480
總計	-	1,525,403	-	23.7	(123,752)	88,670	2,676	1,525,403	859,059	1,639,397

除上文披露者外，本集團亦投資其他互惠基金，該等互惠基金各自的公平值佔本集團於二零一七年三月三十一日的資產淨值少於1.00%，包括新興市場債券基金、中國成長基金、亞洲股本優點基金、美元貨幣基金、Opus Mezzanine Fund 1 LP、PM Classic (PM)、Emperor Greater China Opportunities Fund Ltd – 664825/DLT、Success Harvest Fund – A 類股份、UBS (LUX) Equity – European Opportunity Unconstrained-ACC (LU0975313742 – USD Hedged P-acc)及ICBCQuantum Advantage Funds。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團共有1,156名(二零一六年：198名)僱員，約64.4%(二零一六年：98.0%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。因應以上目標，本集團已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每一至兩年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

- B. 截至二零一六年三月三十一日止年度(摘自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報，因此，以下段落所提述之「位元堂控股」應指「位元堂」)**

### 流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為6,199,700,000港元(二零一五年：約6,013,100,000港元)，而流動比率由二零一五年三月三十一日約3.2倍升至二零一六年三月三十一日約6.0倍。

於二零一六年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,631,000,000港元(二零一五年：約1,256,900,000港元)。於二零一六年三月三十一日之總借貸約為2,208,800,000港元(二零一五年：約2,628,600,000港元)。

資產負債比率約為20.2%(二零一五年：約37.7%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行及其他借貸總額及母公司擁有人應佔權益計算。

### 債務及資產質押

於二零一六年三月三十一日之總借貸約為2,208,800,000港元(二零一五年：約2,628,600,000港元)。於二零一六年三月三十一日，本集團賬面值分別約為

60,100,000 港元、654,000,000 港元、2,910,500,000 港元及零(二零一五年：約 62,000,000 港元、1,516,700,000 港元、2,655,200,000 港元及 359,100,000 港元)之土地及樓宇、投資物業(包括待出售資產)、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

### 資本承擔及或然負債

於二零一六年三月三十一日，本集團之資本承擔約為 127,500,000 港元(二零一五年：約 49,700,000 港元)。於報告年末，本集團並無重大或然負債。

### 物業發展

年內，此業務分部已確認之收入約為 567,500,000 港元(二零一五年：約 1,210,200,000 港元)，主要來自完成交付長沙灣營盤街的住宅項目「薈悅」及西營盤桂香街的「薈臻」項目之若干餘下單位。報告年度收益減少，主要因竣工交付的項目較去年少。本集團現有物業發展項目的整體概要及最新資訊列載如下。

「彌敦道 726 號」兩個未售出高層單位其中一個已於二零一六年二月出售，而另一個未售的高層單位則已成功出租。該物業一個地舖單位亦持續為本集團帶來租金收入。

旺角彌敦道 575-575A 號地盤已完成地基工程，並快將展開上蓋建設。鑒於「彌敦道 726 號」項目取得成功，本集團會將該地盤發展為彌敦道鬧市中另一銀座式綜合商廈，預期該發展項目將於二零一七年底落成。

於二零一四年七月，本集團在香港政府公開土地招標中成功投得沙田馬鞍山馬錦街一幅用地(沙田市地段第 599 號)。該地盤為受限制住宅用地，發展規定建築最少 310 個單位。地基工程即將完成，隨之開始上蓋建設。預期該項目於二零一八年落成。本集團擁有該發展項目 60% 股權，項目業績及財務狀況會綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一四年九月，本集團在香港政府公開土地招標中再成功投得沙田馬鞍山恆光街一幅用地(沙田市地段第 598 號)。該地盤亦為受限制住宅用地，發展規定建築



最少180個單位。該地盤之建築工程預期於二零一七年底竣工。本集團同樣擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況會綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一五年二月，本集團以與前述兩塊地之同樣方式購入第三塊住宅用地，位於沙田大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)。現時建築圖則已獲批准，斜坡及地盤平整工程亦進展順利。該地盤位於傳統優質住宅分區，毗鄰沙田嶺路及下城門道，環境清幽，位置優越，非常適合豪宅發展項目。該發展項目由本集團全資擁有，預期於二零一九年初交付買家。

位於油塘四山街13及15號地盤的工程繼續暫停，以等待本集團與香港政府就釐定該地盤重建所需的補地價磋商。

於二零一六年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約佔地面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
旺角彌敦道575-575A號	2,100	商業	二零一七年
馬鞍山恆光街 (沙田市地段第598號)	33,000	住宅	二零一七年
馬鞍山馬錦街 (沙田市地段第599號)	33,000	住宅	二零一八年
沙田大埔公路一大圍段 (沙田市地段第587號)	71,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅及商業	二零二零年

擁有充足的發展土地儲備對本集團能否長遠持續經營而言至為重要，本集團一向積極尋找及參與招標，以增加土地儲備。本集團亦已發掘其他與外界人士合作發

展的商機。另一方面，本集團管理層已採取多項成本節約措施，以控制建築成本上漲的情況，因為其認為除了整體經濟氛圍及土地供應外，建築成本是對其物業發展業務最具影響力的風險因素之一。本集團亦會撥出更多資源，為其物業發展及住宅及商業項目建設品牌。

### 物業投資

於二零一六年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為795,300,000港元(二零一五年三月三十一日：約1,569,600,000港元)。

年內，本集團的租金收入總額約為40,800,000港元(二零一五年：約34,000,000港元)，較去年增加約6,800,000港元。租金收入總額增加乃主要由於本集團於二零一五年二月收購的銅鑼灣波斯富街的店舖產生額外租金收入，就此訂立之租賃協議月租總額為900,000港元。

此外，本集團年內出售多項物業，代價合共約為1,175,000,000港元。本集團認為年內該等投資物業對其租金收入構成的影響不大。年內主要出售事項載列於下文。

於二零一五年八月，本集團訂立臨時買賣協議，以出售一間附屬公司，該附屬公司於旺角旺角道持有一個商舖單位，出售代價約為158,000,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年八月十二日的公佈。該交易已於二零一五年十一月十一日完成。

於二零一五年十一月，本集團與位元堂控股訂立買賣協議，以出售本集團兩間間接全資附屬公司。該等附屬公司於荃灣及深水埗持有兩個商舖，出售總代價約為70,000,000港元。該交易已於二零一五年十二月二十三日完成。

此外，於二零一五年十二月，本集團訂立協議，以出售本集團另一間間接全資附屬公司，該附屬公司間接持有荃灣一座購物商場—海濱廣場，出售代價約為823,000,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月一日的公佈。該交易已於二零一六年二月十五日完成。

該物業乃由本集團於二零一三年七月收購，旨在持作長期投資物業，加強本集團的租金收入來源。其後本集團在該購物商場的佈置設計及營銷計劃方面大力投放資源。本集團有意將該商場翻新成現代潮流社區商場，提供多種購物選擇及愉快購物體驗，翻新後的商場有望成為區內新地標。為籌備規劃翻新工作，該商場自二零一四年以來一直空置，本集團於本財政年度在敲定建築圖則及申請批准改建及提升計劃。預計裝修工程隨後將進行。然而，本集團管理層認為出售海濱廣場有助本集團於整體零售市道不景氣及短期內經濟預測不明朗的情況下，套現該物業的已貼現長期潛力。

另外，本集團於二零一五年十一月亦收購了沙田中心多個停車位，代價為96,800,000港元，以賺取買賣收益。當中若干個車位已於年度結束前轉售，產生毛收益總額53,300,000港元。其餘停車位將計劃轉售和賺取租金收入。

於二零一六年三月三十一日，在本集團的投資物業組合中，本集團持有一批先前從市場收購之物業組合，包含48項二手住宅物業，價值約216,100,000港元(二零一五年：62項二手住宅物業，價值約305,700,000港元)，於分拆宏安地產後將計劃由餘下集團保留及持有。誠如宏安地產分拆計劃已宣佈之文件所披露，餘下集團預期其將不會從事與宏安地產競爭之任何業務活動，故餘下集團將積極尋求在下一個財政年度將該物業組合出售。截至二零一六年六月八日，本集團已出售上述48項物業中的兩項，其中一項已於二零一六年四月交吉，而另一項將於二零一六年七月交吉。本集團管理層認為本集團可透過多個出售事項間接套現該等長期投資，加強流動資金和整體財務狀況。

#### **分拆物業發展及投資分部**

近年來，儘管本集團亦從事中式街市管理及提供融資，惟本集團之主要業務一直為香港的物業發展及投資，專注於發展住宅和商用物業以供銷售及投資商用及工業物業以獲取資本增值。本集團的收益增長主要源於銷售物業，而賺取來自投資物業之租金收入亦為本集團之整體經營提供基本支持。

本集團銷售物業及相關業務有賴於經濟狀況，尤其是香港的物業市場表現。獲得所需發展土地儲備對本集團維持其發展至關重要，然而，近年來，諸多中小型發展商湧現，加上中國內地發展商積極參與，獲得發展土地之競爭顯得尤為激烈。此外，建築成本日趨上漲，亦成為香港本地發展商共同面對的問題之一。

然而，透過其強健的財務表現，本集團已於過往年度彰顯其於銷售物業及相關業務的突出優勢。本集團已成功在精品住宅物業市場建立品牌「The Met.」，而且物業發展及投資之範圍亦甚廣。本集團亦已建立及定義多種物業投資及發展策略模式，可及時應對瞬息萬變的市場。此外，物業業務之管理層團隊經驗豐富、穩定且深諳市場。

基於上述背景及考慮到(其中包括)分拆業務已增長至充足規模，足以支持獨立上市，而新上市實體將有本身獨立之管理架構，專注於分拆業務，而餘下集團之管理層將可專注於其他業務承擔，董事會決定「分拆業務」予獨立上市公司宏安地產並於二零一五年十二月二十八日聯交所提交申請。董事會相信，有關安排將有助投資者評估獨立集團之策略、風險及回報。投資者將有機會對任何一間或兩個獨立集團之經營模式作出投資。同時，亦釋放兩個集團之價值，使其市值得到更好的反映，而獨立業務及融資平台預期可使企業更有效地自行集資，毋須互相依賴。經營模式得以之清晰界定，亦有助多元化發展業務。本公司間接持有宏安地產之75%股權，並持續得益於附屬公司的物業相關之經營模式。分拆安排於二零一六年四月十二日完成，而宏安地產成為於聯交所獨立上市的公司。有關分拆安排之詳情分別披露於本公司日期為二零一五年十二月二十八日、二零一六年三月四日、二零一六年三月二十四日、二零一六年三月三十日、二零一六年四月十一日及二零一六年四月十二日之公佈。

### **中式街市管理及分租**

截至二零一六年三月三十一日止年度，該分部錄得收益約181,400,000港元(二零一五年：約173,600,000港元)，較去年增加約7,800,000港元。收益增加乃主要由於本集團與多個中式街市的商舖營運商重續牌照協議產生之新增牌照收入。

年內，本集團主要在香港管理12個「萬有」品牌之中式街市組合，約有920個檔位，總建築面積超過262,000平方呎。本集團年內取得三個街市的管理牌照，包括鴨脷洲利東邨、沙田水泉澳邨及馬鞍山利安邨。利東邨街市已完成翻新，並已投入營運。水泉澳邨目前正進行翻新，將於二零一六年中正式投入營運。利安邨街市乃為向業主收購所得的營運中街市。於二零一六年二月二十九日，東涌富東邨街市的牌照經已屆滿，並交回業主。

本集團繼續於其管理轄下的中式街市進行改善工程，以及提升其管理及改善整體環境。此外，隨著經營成本不斷上漲，本集團已修訂多項成本節約及效益提升措施，藉此控制成本及擴大利潤。

在中國內地方面，本集團繼續於中國內地廣東省深圳多個區域管理17個「惠民」品牌之中式街市組合，合共約1,000個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。於中國內地的業務為本集團帶來穩定收入。由於管理及分租中式街市將繼續為餘下集團的主要業務分部，餘下集團矢志於香港及中國內地進一步擴充業務，現正積極尋覓此分部的其他商機。

### **提供融資**

本集團於上個財政年度增設提供融資作為本集團額外的業務支線。該業務支線為本集團提供機會，可更有效益地運用其盈餘財務資源，賺取較存款及證券投資相對較高的回報。這亦反映本集團多元化發展業務的策略。

年內，本集團深入拓展該業務支線，並將信貸融資進一步延展至個人及其他公司。此業務分部產生收益約76,100,000港元(二零一五年：約82,300,000港元)。鑑於鄰近地區的借貸成本較高，而香港預期會繼續收緊按揭放貸政策，本集團預計該業務分部來年會有進一步拓展的空間。提供融資將繼續為餘下集團的業務分部。

### 投資於製藥及保健產品相關業務

於二零一六年三月三十一日，本集團持有位元堂控股（於聯交所主板上市）22.08%權益，較二零一五年三月三十一日即位元堂控股於二零一五年五月十九日完成位元堂控股股份的供股後增加約1.58%。本集團在該次供股中已悉數接納其暫定股份配額及申請額外股份。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，位元堂控股錄得營業額約825,300,000港元（二零一五年：約831,100,000港元）及權益持有人應佔溢利約25,400,000港元（二零一五年：約121,000,000港元）。該公司業績大幅倒退，主要由於（其中包括）投資物業公平值虧損、減少按公平值經損益表入賬之股權投資公平值收益，即使應佔聯營公司損益有所增加。截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團分佔位元堂控股溢利約為31,700,000港元（二零一五年：約135,700,000港元），包括收購位元堂控股額外權益之議價收購收益約26,300,000港元（二零一五年：約112,100,000港元）。

多項經濟及政治因素繼續影響香港整體零售市場，加上近期中國內地遊客的消費重心及金額明顯改變，對位元堂控股的表現略有打擊。為審慎起見，本集團已就其於位元堂控股的投資計提減值撥備約19,800,000港元（二零一五年：無）。本集團認為該影響僅為暫時性，基於位元堂控股在本港及大中華地區的根基穩健，且質量及品牌價值備受認可，本集團認為位元堂控股的業務之後應會穩定增長，特別是在中國內地的市場。本集團視其於位元堂控股的投資為長期投資，自信長遠將提升本集團股東的價值。

### 外匯

於二零一六年三月三十一日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分亦以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。因此，本集團並無參與任何對沖活動。

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團共有198名（二零一五年：182名）僱員，約98.0%（二零一五年：98.4%）為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團

亦因應其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。因應以上目標，本集團已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每一至兩年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

- C. 截至二零一五年止年度(摘自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報，因此，以下段落所提述之「PNG」及「位元堂控股」應分別指「易易壹」及「位元堂」)

#### **流動資金及財務資源**

於二零一五年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為6,013,100,000港元(二零一四年：約4,738,800,000港元)，而流動比率由二零一四年三月三十一日約2.8倍增至二零一五年三月三十一日約3.2倍。

於二零一五年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,256,900,000港元(二零一四年：約815,900,000港元)。於二零一五年三月三十一日之總借貸約為2,628,600,000港元(二零一四年：約1,266,900,000港元)。

負債比率約為37.7%(二零一四年：約14.2%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行及其他借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。

#### **債務及資產質押**

於二零一五年三月三十一日，本集團賬面值分別為約62,000,000港元、約1,516,700,000港元、2,655,200,000港元及359,100,000港元(二零一四年：約64,000,000港元、約1,096,200,000港元、1,267,300,000港元及314,000,000港元)之土地及樓宇、投資物業、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

#### **資本承擔及或然負債**

於二零一五年三月三十一日，本集團之資本承擔約為49,700,000港元(二零一四年：約221,100,000港元)。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

### 物業發展

於回顧年度，於此業務分部確認的收入約為1,210,200,000港元(二零一四年：約899,000,000港元)，乃部分源自完成出售「彌敦道726號」餘下層數的若干單位及交付住宅項目「薈臻」所致。本集團亦於本年度完成出售「薈點」的最後一間商舖單位。

「彌敦道726號」銀座式商業綜合大樓於二零一三年一月預售，總代價為約1,122,100,000港元。建築工程已於二零一四年二月順利完成，於二零一四年三月，18個已售單位中的7個已交付予買家。於回顧年度，另有9個單位已予交付並於截至二零一五年三月三十一日止年度為本集團貢獻收入約507,500,000港元。此外，地下舖位已於本年度出租以獲取租金收入。

位於西營盤桂香街的住宅項目「薈臻」之建築工程已經完成且售出單位已於二零一四年十二月起交付買家。截至二零一五年三月三十一日止年度，已交付單位為本集團貢獻約656,300,000港元收入。於二零一五年三月三十一日，分別有五個單位尚待交付及一個單位仍未售出。

位於長沙灣營盤街的另一個住宅項目「薈悅」之主體建築及主要內部裝修已於二零一五年三月完成。售出單位其後已於二零一五年四月起開始分批交付。該項目之收入及溢利將於截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表中入賬。

旺角彌敦道575-575A號之地盤已獲得建築圖則批准，地基工程即將展開。該地盤位處旺角黃金地段，旨在發展為另一項銀座式商業綜合大樓，預期於二零一七年落成。

油塘四山街13及15號之地盤工程仍然暫停，因為本集團與香港政府就釐定該地盤重建所需的補地價磋商仍在進行中。

於二零一四年七月，本集團成功投得位於沙田馬鞍山馬錦街之地一幅土地(沙田市地段第599號)，代價為約703,800,000港元。收購事項由一項本集團擁有60%股權之業務安排作出，該地盤為受限制住宅土地，面積約為33,000平方呎，最大總樓面



面積為約200,000平方呎。其發展規定為建築最少310個單位。該地盤鄰近馬鞍山港鐵站及新港城中心，位置方便，非常適合發展住宅。該地盤之地基工程已經展開，項目預期將於二零一八年完成，其業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一四年九月，本集團再下一城，成功投得沙田馬鞍山恆光街附近之一幅土地(沙田市地段第598號)，代價為428,000,000港元，該土地亦為根據一項本集團擁有60%股權之業務安排作出。該土地同樣為受限制住宅土地，面積約為33,000平方呎，最大總樓面面積為約115,000平方呎。其發展規定為建築最少180個單位。其地盤面積、地理位置、周圍環境及配套設施與馬鞍山馬錦街之地盤頗為相似，因此亦非常適合發展住宅。該地盤之地基工程已經展開，項目預期將於二零一七年完成，其業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一五年二月，本集團再成功投得位於沙田大埔公路一大圍段之另一塊土地(沙田市地段第587號)，代價為773,000,000港元，該地盤面積為約71,000平方呎，最大總樓面面積為約148,000平方呎。該地盤位於傳統優質住宅地區，鄰近沙田嶺路及下城門道，環境清幽，地理位置優越，令該土地非常適合豪宅發展。該地盤將由本集團獨立發展，預期於二零一九年完成。

於二零一五年五月三十一日，本集團擁有以下發展用地組合：

地點	概約佔地面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
長沙灣營盤街140-146號	4,600	住宅／商舖	二零一五年
旺角彌敦道575-575A號	2,100	商業	二零一七年

地點	概約佔地面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
馬鞍山恆光街 (沙田市地段第598號)	33,000	住宅	二零一七年
馬鞍山馬錦街 (沙田市地段第599號)	33,000	住宅	二零一八年
大埔公路—大圍段 (沙田市地段第587號)	71,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／ 購物商場	二零二零年

鑑於建築成本及消費者對優質住房及物業需求飆升，本集團將繼續密切監察現有發展項目之成本及進展，確保其根據高效及高質素的方式依時竣工。此外，由於充足及可持續之發展用地儲備對本集團物業發展業務之長遠計劃而言舉足輕重，本集團將透過私人收購以及香港政府之公開土地招標，積極物色合適住宅及商業土地，尋求發展機會。

### 物業投資

年內，本集團的租金收入總額約為33,600,000港元(二零一四年：約43,700,000港元)，較去年減少約10,100,000港元。租金收入總額減少乃主要由於去年出售俊宏軒的餘下十六個商舖，以及於回顧年度出售旺角的一個投資物業(交易於二零一四年四月八日完成)所致。

於二零一五年三月三十一日，投資物業組合包括位於香港的商用、工業及住宅單位，賬面總值約為1,569,600,000港元(二零一四年：約1,140,100,000港元)。

於二零一五年二月十六日，本集團收購銅鑼灣波斯富街一間商舖，代價為210,000,000港元。該商舖位於繁華傳統購物區，本地客及旅客眾多，本集團管理層認為該商舖升值潛力優厚，因此預期該商舖將為本集團帶來可觀的長期回報。

荃灣海濱廣場購物商場目前正在審定建築圖則及申請批准改造及改善計劃。裝修工程將於隨後進行，預期將於二零一七年第一季度完成。該商場計劃翻新成現代潮流社區商場，提供愉快的購物體驗及多種購物選擇。竣工後，本集團將持有該購物商場，作為策略性長期投資物業，以鞏固本集團的租金收入來源及提升租金回報。

為維持業務投資組合均衡，本集團會繼續積極物色其他值得投資的潛在物業，及定期審視其投資物業組合，確保整體租金回報符合最新市況。

### **中式街市管理及分租**

於截至二零一五年三月三十一日止年度，此分部錄得的收入約為173,600,000港元(二零一四年：約193,500,000港元)，較去年減少約19,900,000港元。收入減少主要因與業主就天水圍天瑞邨及天盛苑、荃灣麗城花園及將軍澳翠林邨中式街市訂立之四份租賃協議已屆滿。本集團於本年度取得鴨脷洲利東邨及沙田水泉澳邨兩份新租賃協議。

於回顧年度，本集團在香港管理14個「萬有」品牌之中式街市組合，約有1,043個檔位，總面積超過340,000平方呎。此外，在中國內地方面，本集團亦於廣東省深圳多個區域管理17個「惠民」品牌之中式街市組合，合共約1,000個檔位，總面積超過283,000平方呎。中式街市及超市屬不同類型的購物場所，迎合不同需要及用途，購物體驗亦有明顯分別。面對超市及連鎖店數目急升，所出售之貨品與傳統中式街市相似，本集團將繼續改善其所管理之中式街市，以及提升管理系統及控制。本集團認為，持續提升及管理街市的整體環境可提供更舒適便捷的購物體驗並能吸引更多

購物者。此外，本集團將積極於香港及中國內地為此分部尋求商機。本集團認為管理及經營中式街市將繼續為本集團貢獻穩定的收入來源。

### **提供融資**

提供融資並非本集團之全新業務。本集團近年亦向其他公司及個人提供若干信貸融資，藉此從財務資源賺取更高回報。截至二零一五年三月三十一日止年度，此分類之收入及經營溢利分別約為82,300,000港元(二零一四年：約89,300,000港元，經重列)及約152,000,000港元(二零一四年：約125,400,000港元，經重列)。

鑑於流動資金充足及財務狀況穩健，本集團於年內決定投放更多資源於提供融資業務，並將此定為本集團的額外業務分支。本集團預期與鄰近地區的貸款成本差異加上香港按揭貸款政策收緊，會為本集團的提供融資業務締造商機及拓展空間。除更佳地運用財務資源外，發展此業務分類亦為集團一項多元化發展，並與本集團之現有物業相關業務分類產生協同效益。本集團相信此業務分類將穩定增長，並為本集團帶來長期利益。

### **投資於製藥及保健產品相關業務**

於二零一五年三月三十一日，本集團持有於聯交所主版上市之位元堂控股20.5%股權。

本集團透過於二零一四年六月十九日至二零一四年七月十八日期間進行之一連串市場內交易，收購合共135,500,000股位元堂控股股份，總收購價約為35,400,000港元，以及其後位元堂控股分別於二零一四年八月二十八日及二零一四年十二月四日完成配售新股份，本集團於位元堂控股之股權變為20.5%。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，位元堂控股錄得營業額約831,100,000港元(二零一四年：約865,300,000港元)及權益持有人應佔溢利約121,000,000港元(二零一四年：約163,400,000港元)。該公司業績放緩，主要由於其營業額減少令毛利減少，以及視作部分出售聯營公司股權之虧損所致，儘管按公平值經損益表入賬之股本投資的公平值變動有所收益。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團分佔

位元堂控股溢利約為135,700,000港元(二零一四年：約43,000,000港元)，包括市場收購位元堂控股股份之議價收購收益約112,100,000港元(二零一四年：無)。

於回顧年度下半年，儘管若干政治及經濟因素導致遊客(主要來自中國內地)來訪人數及消費放緩。預期有關事件對位元堂控股業務造成若干影響。然而，隨著本地客戶及中國內地客戶的健康意識及對優質中藥的需求未曾減退，本集團對位元堂控股的業務感到樂觀，並預期於位元堂控股的投資必會為股東帶來長遠裨益。

#### **投資於PNG及授予PNG之貸款融資**

易易壹(前稱及於附錄一稱為PNG以供識別)於聯交所主板上市，主要從事中國內地物業發展及於香港售賣新鮮豬肉及相關產品業務。於本集團持有之PNG股份以實物分派方式支付特別中期股息前，本集團於PNG擁有14.2%股權。PNG股份按每持有125股本公司股份獲發三(3)股PNG股份之比例分派(「分派」)。上述分派總額約為32,600,000港元。於分派及在公開市場連番出售PNG股份後，本集團不再於PNG持有任何股權。分派詳情載於本公司於二零一四年十二月十日刊發之通函。

於上述分派PNG股份前，PNG股份之公平值曾大幅下跌。董事認為跌幅之影響重大而深遠，遂於本集團之損益內確認減值虧損約為74,200,000港元(二零一四年：約84,800,000港元)。另一方面，於本年度，PNG已向本集團悉數償還所有未償之貸款及相關利息。於二零一五年三月三十一日，PNG已無結欠本集團之債務(二零一四年：本金約107,600,000港元)。

#### **投資中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之債券及授予中國農產品之貸款融資**

本集團原先於中國農產品擁有之0.04%股權經中國農產品於二零一四年九月三日及二零一四年十一月六日完成配售新股份後攤薄。於二零一五年三月三十一日，本集團於中國農產品擁有0.03%股權。

於二零一四年十月四日，本集團與中國農產品訂立認購協議，據此，本集團收取實際認購之中國農產品債券本金總額2.5%之認購費用及償還中國農產品當時結欠本集團之尚未償還貸款，本集團將認購中國農產品發行之本金額最多為200,000,000港元兩年期8.5厘票息債券及330,000,000港元五年期10.0厘票息債券(統稱「中國農產品債券」)，詳情分別載於本公司二零一四年十月四日及二零一四年十月二十四日之公佈及通函。該交易已於二零一四年十一月十日舉行之股東特別大會上獲本集團股東批准。於二零一五年三月三十一日，本集團所持中國農產品債券之公平值約為465,700,000港元。

於二零一五年三月三十一日，中國農產品結欠本集團之本金額為50,000,000港元(二零一四年：880,000,000港元)。

### 外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。因此，本集團並無參與任何對沖活動。

### 僱員及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團共有182名(二零一四年：203名)僱員，約98.4%(二零一四年：96.1%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

下文載列目標公司及其附屬公司之未經審核財務資料，包括目標公司及其附屬公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年四月三十日之未經審核綜合／公司財務狀況表及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度截至二零一六年及二零一七年四月三十日止一個月期間之未經審核綜合／公司損益及其他全面收益表、未經審核綜合／公司現金流量表及未經審核綜合／公司權益變動表及附註解釋。

### 目標公司及其當時附屬公司之未經審核財務資料

以下為目標公司及其當時附屬公司仁隆有限公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年四月三十日之未經審核綜合／公司財務狀況表，以及目標公司及其附屬公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度截至二零一六年及二零一七年四月三十日止一個月期間之未經審核綜合／公司損益及其他全面收益表、未經審核綜合／公司權益變動表及未經審核綜合／公司現金流量表，和說明附註（「未經審核財務資料」）。

未經審核綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條及未經審核財務資料附註2及3分別所載之呈列及編製基準編製。未經審核綜合財務資料由董事純粹為供載入與出售事項有關之本通函而編製。本公司之申報會計師安永會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2400號（經修訂）「財務報表審閱的委聘」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第II-2至II-6頁所載之目標公司及其附屬公司財務資料。

審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。根據彼等之意見，申報會計師並無注意到任何事項而足以令彼等相信目標集團之未經審核綜合財務資料在各重大方面並無根據未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

## 未經審核綜合／公司損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度			截至四月三十日止 一個月期間	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
行政開支	<u>(8)</u>	<u>(4)</u>	<u>(6)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
除稅前虧損	(8)	(4)	(6)	-	-
所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度虧損及全面虧損總額	<u><u>(8)</u></u>	<u><u>(4)</u></u>	<u><u>(6)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>



## 未經審核綜合／公司財務狀況表

	三月三十一日		四月三十日	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元
<b>流動資產</b>				
預付款項及按金	–	6	864,436	889,436
應收餘下集團款項	5,631	–	–	–
現金及現金等價物	55	–	–	–
總流動資產	<u>5,686</u>	<u>6</u>	<u>864,436</u>	<u>889,436</u>
<b>流動負債</b>				
應付餘下集團款項	<u>5,633</u>	<u>56</u>	<u>864,492</u>	<u>889,492</u>
總流動負債	<u>5,633</u>	<u>56</u>	<u>864,492</u>	<u>889,492</u>
<b>流動資產／(負債)淨值 及資產／(負債)淨值</b>				
	<u>53</u>	<u>(50)</u>	<u>(56)</u>	<u>(56)</u>
<b>權益／(資產虧絀)</b>				
已發行股本	–	–	–	–
保留溢利	53	49	43	43
資本儲備	–	(99)	(99)	(99)
權益／(資產虧絀)總額	<u>53</u>	<u>(50)</u>	<u>(56)</u>	<u>(56)</u>

## 未經審核綜合／公司權益變動表

	已發行股本 千港元	保留溢利 千港元	資本儲備 千港元	權益總額／ (資產虧絀 總額) 千港元
於二零一四年四月一日	–	61	–	61
本年度虧損及全面虧損總額	–	(8)	–	(8)
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	–	53	–	53
本年度虧損及全面虧損總額	–	(4)	–	(4)
視作向餘下集團作出的分派	–	–	(99)	(99)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	–	49	(99)	(50)
本年度虧損及全面虧損總額	–	(6)	–	(6)
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	–	43	(99)	(56)
本期間虧損及全面虧損總額	–	–	–	–
於二零一七年四月三十日	<u>–</u>	<u>43</u>	<u>(99)</u>	<u>(56)</u>
於二零一六年四月一日	–	49	(99)	(50)
本期間虧損及全面虧損總額	–	–	–	–
於二零一六年四月三十日	<u>–</u>	<u>49</u>	<u>(99)</u>	<u>(50)</u>

## 未經審核綜合／公司現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至四月三十日止 一個月期間	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>經營活動現金流量</b>					
除稅前虧損	(8)	(4)	(6)	-	-
<b>營運資金變動</b>					
預付款項及按金增加	-	(6)	(864,430)	-	(25,000)
應付餘下集團款項增加	5	10	6	-	-
經營活動所用現金流量淨額	(3)	-	(864,430)	-	(25,000)
<b>融資活動現金流量</b>					
應付餘下集團款項增加／ (減少)	-	(55)	864,430	-	25,000
融資活動所得／(所用)現金	-	(55)	864,430	-	25,000
現金及現金等同項目減少淨額	(3)	(55)	-	-	-
年初現金及現金等同項目	58	55	-	-	-
年末現金及現金等同項目	55	-	-	-	-

## 未經審核財務資料附註

### 1. 一般資料

Ease Mind Investments Limited(「目標公司」)為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標公司及其附屬公司主要於香港從事物業投資。

於二零一七年三月三十一日，目標公司與若干獨立第三方訂立一份買賣協議，內容有關收購鋒尚有限公司(「項目公司」)的全部100%股權，總代價為1,469,895,000港元。代價已以現金悉數償付，而有關收購於二零一七年五月十九日完成。於完成日期，項目公司主要從事物業發展及於香港持有一幅土地。於有關收購完成後，項目公司成為目標公司的全資附屬公司。

於二零一七年九月八日，Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*(「宏安集團」)，連同其於目標集團以外之附屬公司，統稱為「餘下集團」之間接非全資附屬公司More Action Investments Limited(「More Action」)與目標公司之直接控股公司訂立一份出售協議(「出售協議」)，出售目標公司之60%已發行股本及結欠餘下集團且應由目標公司向顯意國際有限公司(「顯意」)支付之股東貸款之60%(「出售事項」)。

於有關出售完成後，目標公司將分別由顯意及More Action持有60%及40%。

### 2. 未經審核財務資料之呈列基準

目標公司及其附屬公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止一個月期間之未經審核財務資料(「未經審核財務資料」)乃按持續經營基準編製，原因為(i)宏安地產有限公司(「宏安地產」)(目標公司之中介控股公司)已同意提供持續財務資助及足夠資金予目標公司及其附屬公司以滿足其到期負債，且於目標公司及其附屬公司能夠在無損其負債狀況下償還款項前，不會目標公司及其附屬公司要求償還應付餘下集團之款項；及(ii)根據出售協議，宏安集團及顯意亦同意按出售完成時的股權比例以股東貸款形式提供財務資助予目標公司。

### 3. 未經審核財務資料之編製基準

未經審核財務資料乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入宏安集團就出售事項刊發之通函。

截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之未經審核財務資料包括目標公司及其附屬公司仁隆有限公司(「仁隆」)之財務資料。於二零一五年六月三十日，目標公司已轉讓其於仁隆之100%股權予Check Pass Investments Limited(目標公司之同系附屬公司)，因此，截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止一個月期間之未經審核財務資料僅包括目標公司之財務資料。

未經審核財務資料所載數額已按照宏安集團之相關會計政策確認和計量，該等會計政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港普遍接納的會計準則。未經審核財務資料乃按歷史成本法編製，並以港元呈列。除另有指明者外，所有金額進位至最接近之千元(千港元)。

未經審核財務資料並未載有足夠資料構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「呈報財務報表」所界定之一套完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務資料。

\* 僅供識別

## A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

## 緒言

以下為Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)緊隨建議出售Ease Mind Investments Limited(「目標公司」)之60%已發行股本及結欠餘下集團且應由目標公司向顯意國際有限公司(「買方」)支付之股東貸款之60%後之餘下集團之說明性未經審核備考綜合財務資料(「未經審核備考財務資料」)。目標公司及其附屬公司鋒尚有限公司(「項目公司」)以下統稱為「出售集團」，而本集團於完成建議出售出售集團後之餘下集團以下統稱為「餘下集團」。未經審核備考財務資料包括餘下集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、餘下集團截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃由本公司董事(「董事」)按照香港聯合交易所有限公司證券上市規定第4.29條編製，以說明建議出售目標公司之60%已發行股本(「出售事項」)所帶來之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表已根據(i)本集團於二零一七年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團已刊發之截至二零一七年三月三十一日止年度年報)；及(ii)目標公司於二零一七年四月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自目標公司之未經審核財務資料，載於本通函附錄二)編製，並已按其附註所述之備考調整予以調整，猶如出售事項已於二零一七年三月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表已根據(i)本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團已刊發之截至二零一七年三月三十一日止年度年報)；及(ii)目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核損益及其他全面收益表及未經審核現金流量表(摘錄自目標公司之未經審核財務資料，載於本通函附錄二)，並已按其附註所述之備考調整予以調整，猶如出售事項已於二零一六年四月一日完成。

\* 僅供識別

有關與交易直接相關及有事實根據的出售事項備考調整之解釋說明，現於隨附之附註內概述。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料而編製，僅供說明用途。基於其假設性質，其可能不擬說明倘出售事項已於相關結算日期或任何未來日期完成情況下餘下集團的經營業績、財務狀況或現金流量。此外，未經審核備考財務資料並不擬預測餘下集團日後的經營業績、財務狀況或現金流量。未經審核備考財務資料應與本通函附錄一載列的本集團財務資料、本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度的年報、本通函附錄二所載目標公司的財務資料、本公司於二零一七年九月十一日刊發的公告，以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。未經審核備考財務資料並無計及組成餘下集團的公司各自的財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

## 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團				餘下集團		
	截至二零一七年三月三十一日止年度				截至二零一七年三月三十一日止年度備考		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註4	備考調整 附註5	附註6	附註8	
收益	869,357			12,480			881,837
銷售成本	(539,124)						(539,124)
毛利	330,233			12,480			342,713
其他收入及收益淨額	1,119,438		881,174				2,000,612
銷售及分銷開支	(181,055)						(181,055)
行政開支	(260,923)	6				(34,512)	(295,429)
其他開支	(568,757)						(568,757)
融資成本	(30,357)						(30,357)
按公平值經損益表入賬之							
金融資產公平值虧損淨額	(123,752)						(123,752)
投資物業公平值收益淨額	50,118						50,118
撥回發展中物業之撇減	44,411						44,411
應佔盈虧：							
合營企業	10,101				(66)		10,035
聯營公司	(29,787)						(29,787)
除稅前溢利	359,670	6	881,174	12,480	(66)	(34,512)	1,218,752
所得稅抵免／(開支)	17,599			(2,059)			15,540
本年度溢利	<u>377,269</u>	6	881,174	10,421	(66)	(34,512)	<u>1,234,292</u>

	本集團					餘下集團	
	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1		備考調整 千港元 附註5		截至 二零一七年 三月三十一日 止年度備考 千港元 附註8		
其他全面收益							
其後可重新分類至損益之							
其他全面收益：							
可供出售投資公平值變動	13,839						13,839
換算海外業務之匯兌差額	(1,644)						(1,644)
其他儲備：							
於分部收購位元堂控股後 解除其他儲備	11,870						11,870
應佔合營企業其他全面虧損	(3,856)						(3,856)
應佔聯營公司其他全面收益	10,568						10,568
	<u>18,582</u>						<u>18,582</u>
本年度其他全面收益	<u>30,777</u>						<u>30,777</u>
本年度全面收益總額	<u>408,046</u>	6	881,174	10,421	(66)	(34,512)	<u>1,265,069</u>



	本集團		備考調整				餘下集團	
	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註8	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度備考 千港元	
以下各方應佔溢利/(虧損)：								
母公司權益持有人	423,690	4	660,880	7,816	(49)	(25,884)	1,066,457	
非控制權益	<u>(46,421)</u>	2	220,294	2,605	(17)	(8,628)	<u>167,835</u>	
	<u>377,269</u>	6	881,174	10,421	(66)	(34,512)	<u>1,234,292</u>	
以下各方應佔全面收益/ (虧損)總額：								
母公司權益持有人	458,409	4	660,880	7,816	(49)	(25,884)	1,101,176	
非控制權益	<u>(50,363)</u>	2	220,294	2,605	(17)	(8,628)	<u>163,893</u>	
	<u>408,046</u>	6	881,174	10,421	(66)	(34,512)	<u>1,265,069</u>	

## 餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於		備考調整		餘下集團於	
	二零一七年 三月三十一日				二零一七年三 月三十一日	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註3	附註4	附註8	附註8	附註8
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	1,285,661					1,285,661
投資物業	1,473,300					1,473,300
發展中物業	415,004					415,004
商標	68,991					68,991
於合營企業之投資	91,338		487,962			579,300
於聯營公司之投資	95,118					95,118
可供出售投資	1,134,828					1,134,828
按公平值經損益表入賬之						
金融資產	14,424					14,424
應收貸款及利息	80,594		600,000			680,594
按金及其他應收款項	42,708					42,708
遞延稅項資產	25,384					25,384
總非流動資產	<u>4,727,350</u>		1,087,962			<u>5,815,312</u>
<b>流動資產</b>						
發展中物業	3,103,588	2,575,195	(2,575,195)			3,103,588
可供出售投資	35,879					35,879
存貨	190,658					190,658
應收賬款	91,764					91,764
應收貸款及利息	554,921					554,921
預付款項、按金及其他						
應收款項	2,008,506	(864,430)	249,994			1,394,070
按公平值經損益表入賬之						
金融資產	340,272					340,272
可收回稅項	6,638					6,638
現金及現金等同項目	<u>2,369,308</u>	<u>(605,465)</u>	<u>1,178,072</u>	<u>(34,512)</u>	<u>(34,512)</u>	<u>2,907,403</u>
	8,701,534	1,105,300	(1,147,129)	(34,512)		8,625,193
分類為持作銷售之資產	<u>196,150</u>					<u>196,150</u>
總流動資產	<u>8,897,684</u>	<u>1,105,300</u>	<u>(1,147,129)</u>	<u>(34,512)</u>	<u>(34,512)</u>	<u>8,821,343</u>

	本集團於 二零一七年 三月三十一日 千港元 附註1	千港元 附註3	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註8	餘下集團於 二零一七年三 月三十一日 備考 千港元
<b>流動負債</b>					
應付賬款	124,289				124,289
其他應付款項及應計費用	120,369				120,369
已收按金及預收款項	2,797,159				2,797,159
計息銀行及其他貸款	792,793				792,793
繁重合約撥備	4,080				4,080
應付稅項	19,280				19,280
	<u>3,857,970</u>				<u>3,857,970</u>
分類為持作銷售資產直接 相關之負債	<u>4,049</u>				<u>4,049</u>
總流動負債	<u>3,862,019</u>				<u>3,862,019</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>5,035,665</u>	1,105,300	(1,147,129)	(34,512)	<u>4,959,324</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>9,763,015</u>	1,105,300	(59,167)	(34,512)	<u>10,774,636</u>

	本集團於 二零一七年 三月三十一日 千港元 附註1	千港元 附註3	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註8	餘下集團於 二零一七年三 月三十一日 備考 千港元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他貸款	3,288,481	1,105,300	(1,105,300)		3,288,481
遞延稅項負債	48,276				48,276
其他應付款項	—		164,959		164,959
總非流動負債	<u>3,336,757</u>	1,105,300	(940,341)		<u>3,501,716</u>
資產淨值	<u>6,426,258</u>		881,174	(34,512)	<u>7,272,920</u>
<b>權益</b>					
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>					
股本	192,885				192,885
儲備	<u>4,420,095</u>		660,880	(25,884)	<u>5,055,091</u>
	4,612,980		660,880	(25,884)	5,247,976
非控制權益	<u>1,813,278</u>		220,294	(8,628)	<u>2,024,944</u>
權益總額	<u>6,426,258</u>		881,174	(34,512)	<u>7,272,920</u>

## 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一七年 三月三十一日					餘下集團截至 二零一七年 三月三十一日				
	止年度		備考調整			止年度備考				
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元	千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>										
除稅前溢利	359,670	6		881,174	12,480	(66)		(34,512)	1,218,752	
已調整以下各項：										
融資成本	30,357								30,357	
應佔合營企業及聯營公司盈虧	19,686					66			19,752	
重新計量原持有位元堂控股 權益之虧損	550,445								550,445	
議價購入分部收購位元堂控股 之收益	(1,056,230)								(1,056,230)	
銀行利息收入	(6,521)								(6,521)	
債券投資之估計利息收入	(5,053)								(5,053)	
上市證券股息收入	(2,676)								(2,676)	
出售投資物業之虧損淨額	1,155								1,155	
廠房及設備項目之虧損、 出售物業	363								363	
出售附屬公司之收益淨額	(25,306)			(881,174)					(906,480)	
投資物業之公平值收益淨額	(50,118)								(50,118)	
按公平值經損益表入賬之 金融資產公平值虧損淨額	123,752								123,752	
折舊	35,750								35,750	
繁重合約之撥備/(已動用金額) 淨額	4,080								4,080	
撥回撇減發展中物業	(44,411)								(44,411)	
應收賬項減值淨額	5,247								5,247	
應收貸款及利息減值	4,643								4,643	
廠房及設備項目減值、物業	604								604	
陳舊存貨撥備	3,260								3,260	
累計免租租金收入	928								928	
	(50,375)	6			12,480			(34,512)	(72,401)	

	本集團截至					餘下集團截至				
	二零一七年					二零一七年				
	三月三十一日					三月三十一日				
	止年度		備考調整		止年度備考					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	附註8	附註8
待出售物業減少	91,981									91,981
發展中物業增加	(511,695)									(511,695)
存貨減少	34,191									34,191
應收賬款、預付款項、按金及其他										
應收款項減少/(增加)	(1,772,012)	864,430								(907,582)
應收貸款及利息增加	(328,498)				(12,480)					(340,978)
應付賬款增加/(減少)	8,714									8,714
其他應付款項及應計費用減少	(7,757)									(7,757)
應付餘下集團款項增加	-	(6)								(6)
已收按金及預收款項增加/(減少)	2,715,250									2,715,250
經營業務產生現金	179,799	864,430						(34,512)		1,009,717
已付利得稅	(44,363)									(44,363)
經營業務產生現金流淨額	135,436	864,430						(34,512)		965,354
<b>來自投資業務之現金流量</b>										
已收銀行利息	6,521									6,521
上市證券股息收入	2,676									2,676
來自一間合營企業的股息收入	3,160									3,160
添置投資物業	(96,006)									(96,006)
收購非業務附屬公司	(509,400)		(1,469,895)							(1,979,295)
業務合併	420,287									420,287
購入物業、廠房及設備項目	(215,652)									(215,652)
購入按公平值經損益表入賬之										
金融資產	(23,919)									(23,919)
購入可供出售投資	(122,276)									(122,276)
出售投資物業之所得款項	35,586									35,586
出售可供出售投資所得款項	205,881									205,881
出售按公平值經損益表入賬之										
金融資產所得款項	32,477									32,477
出售附屬公司	(769)			1,178,072						1,177,303
投資活動所用現金流淨額	(261,434)		(1,469,895)	1,178,072						(553,257)

	本集團截至 二零一七年 三月三十一日 止年度					備考調整			餘下集團截至 二零一七年 三月三十一日 止年度備考	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8		
<b>來自融資活動之現金流量</b>										
宏安地產分拆之所得款項	328,890									328,890
已付利息	(103,045)									(103,045)
已付股息	(115,733)									(115,733)
償還銀行及其他貸款	(1,641,037)									(1,641,037)
新增銀行及其他貸款	2,743,097									2,743,097
應付餘下集團款項增加	-	(864,430)					864,430			-
融資活動所得現金流淨額	<u>1,212,172</u>	(864,430)					864,430			<u>1,212,172</u>
<b>現金及現金等同項目之增加淨額</b>										
年初現金及現金等同項目	1,086,174		(1,469,895)	1,178,072			864,430	(34,512)		1,624,269
匯率變動之影響淨額	(4,474)									(4,474)
年終現金及現金等同項目	<u>2,369,784</u>		(1,469,895)	1,178,072			864,430	(34,512)		<u>2,907,879</u>
<b>現金及現金等同項目之結餘分析</b>										
現金及銀行結餘	1,869,370		(1,469,895)	1,178,072			864,430	(34,512)		2,407,465
購入時原到期日少於三個月之無抵押 定期存款	500,414									500,414
減：計入分類為持作出售之資產	(476)									(476)
列入綜合現金流量表及綜合財務狀況表 之現金及現金等同項目	<u>2,369,308</u>		(1,469,895)	1,178,072			864,430	(34,512)		<u>2,907,403</u>

## 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團於二零一七年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於本公司已刊發之截至二零一七年三月三十一日止年度年報)。
- (2) 該調整反映扣除目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之業績及現金流量，有關業績及現金流量乃摘錄自目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核損益及其他全面收益表及未經審核現金流量表(載於本通函附錄二)，並假設出售事項已於二零一六年四月一日發生。
- (3) 該調整乃為目標公司於二零一七年五月十九日(「收購日期」)以代價1,469,900,000港元收購項目公司(「收購事項」)。代價乃基於本集團與若干獨立第三方訂立日期為二零一七年三月三十一日之買賣協議中協定之金額釐定。就未經審核備考財務資料而言，已假設收購事項已於二零一六年四月一日或二零一七年三月三十一日(如適用)完成。根據管理層編製之項目公司於收購日期之未經審核財務狀況表，本集團所收購之資產淨值如下：

千港元

## 所收購資產淨值：

發展中物業	2,575,195
現金及現金等同項目	5
計息銀行貸款	(1,105,300)
	<u>1,469,900</u>

## 以下列方式支付：

現金代價	<u>1,469,900</u>
------	------------------

## 有關收購事項之現金流量分析如下：

千港元

## 現金：

於二零一七年三月三十一日已付之按金	(864,430)
已於收購日期支付之按金	(605,470)

(1,469,900)

## 收購之銀行結餘

5

## 有關收購事項之現金及現金等同項目流出淨額

(1,469,895)



- (4) 根據本集團及買方於二零一七年九月八日就出售事項訂立之有條件買賣協議(「該協議」)，出售事項之代價為2,441,250,000港元，可於完成後予以調整。該調整反映出售事項之備考收益，並假設收購事項及出售事項已於二零一六年四月一日或二零一七年三月三十一日(如適用)完成。出售事項之備考收益(基於目標公司於二零一七年四月三十日之資產淨值及項目公司於收購日期之資產淨值)計算如下：

	附註	千港元
總代價		
應收代價	(i)	1,613,118
保留權益	(ii)	737,962
		<u>2,351,080</u>
出售事項之資產及負債賬面值		
發展中物業		2,575,195
其他應收款項		6
現金及現金等同項目		5
計息銀行貸款		(1,105,300)
		<u>1,469,906</u>
出售事項之備考收益		<u>881,174</u>

有關出售事項之現金流量分析如下：

		千港元
現金代價	(i)	1,178,077
所出售現金及現金等同項目		(5)
有關出售事項之現金及現金等同項目流入淨額		<u>1,178,072</u>

附註：

- (i) 有關出售事項之應收代價計算如下：

	附註	千港元
現金代價		2,441,250
減：對出售集團之資產淨值作出調整	(a)	(663,173)
減：退回部分代價	(b)	(164,959)
		<u>1,613,118</u>
以下列方式支付：		
現金		1,178,077
應收貸款	(c)	600,000
其他應付款項	(b)	(164,959)
		<u>1,613,118</u>

附註：

- (a) 根據該協議，代價將按完成後買方分佔之出售集團之資產淨值作出調整，並扣除發展中物業的賬面值。就本未經審核備考財務資料而言，已假設目標公司及項目公司之資產及負債(除發展中物業外)之賬面值分別與上述二零一七年四月三十日及收購日期之賬面值相同。因此，該調整乃按淨負債(包括其他應收款項6,000港元、現金及現金等價物5,000港元及計息銀行貸款1,105,300,000港元)共1,105,289,000港元乘以60%計算。
- (b) 根據該協議，本集團亦同意於出售事項之第二個週年日退回164,959,000港元予買方。就本未經審核備考財務資料而言，已假設貼現之影響不大，因此，概無作出調整將上述退款貼現至現值。
- (c) 根據本集團及買方訂立的授信函協議，本集團同意向買方墊支本金額600,000,000港元之貸款，按年利息0.7厘加12個月香港同業銀行同業拆息計息，自完成日期起為期24個月。所作假設為上述貸款已用作清付部分代價。
- (ii) 於出售事項完成後，本集團會將其於出售集團的餘下40%股權按權益會計法入賬列為「於合營企業之投資」。就未經審核備考財務資料而言，已假設目標公司及項目公司之資產淨值分別與上述二零一七年四月三十日及收購日期之賬面值相同，因此，本集團於出售集團之投資的計算方式如下：

		千港元
出售集團之資產淨值		1,469,906
減：應付餘下集團款項	(附註)	<u>(250,000)</u>
	(A)	<u><u>1,219,906</u></u>
出售集團之40%保留權益	(B) = (A) x 40%	487,962
應收出售集團款項	(附註)	<u>250,000</u>
		<u><u>737,962</u></u>

附註：該結餘指餘下集團向項目公司墊支之建築款項。根據該協議，將以項目公司將獲得之新銀團貸款償還予餘下集團。

該備考調整將不會對餘下集團之綜合損益表產生任何持續影響。出售事項之最終收益可能有別於上述金額，其須視乎出售集團於出售事項完成日期之資產及負債之賬面值而定。

- (5) 該調整乃為600,000,000港元之應收貸款之利息收入及相關稅項開支，該應收貸款按12個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率0.7厘計息。其假設12個月香港銀行同業拆息為1.38%及稅率為16.5%。該調整預期於出售事項完成後將會對餘下集團綜合損益表產生持續影響。
- (6) 該調整乃為以權益會計法作出截至二零一七年三月三十一日止年度應佔出售集團之虧損，並假設出售事項已於二零一六年四月一日完成。應佔虧損66,000港元相當於出售集團之164,000港元虧損之40%，有關假設乃基於目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之業績(載於本通函附錄二)及項目公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績(基於項目公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表)作出。該調整預期於出售事項完成後將會對本集團綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。
- (7) 該調整乃為截至二零一七年三月三十一日止年度重新分類集團內部現金流，原因為出售事項完成後出售集團不再為餘下集團旗下公司。
- (8) 該調整乃為與出售事項有關之估計直接法律及專業成本約34,512,000港元。

**B. 獨立申報會計師就編製餘下集團之未經審核備考財務資料之核證報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料所編製之報告全文，以供載入本通函。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22號

敬啟者：

吾等已完成對Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*(「貴公司」)之董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議出售Ease Mind Investments Limited(「目標公司」)60%已發行股本(「出售事項」)而刊發日期為二零一七年十月十二日之通函(「通函」)附錄三A節所載於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則在通函附錄三A節內載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售事項對 貴集團於二零一七年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響，猶如出售事項已分別於二零一七年三月三十一日及二零一六年四月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料、財務表現及現金流量之資料則由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度年報。有關目標公司於二零一七年四月三十日之財務狀況、截至二零一七年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量已由董事摘錄自目標公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止一個月期間之財務資料(載於本通函附錄二)。

\* 僅供識別

### 董事就未經審核備考財務資料之責任

董事之責任為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條之規定，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製未經審核備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制及其他核證及相關服務工作」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等之意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除對於該等報告發出當日之報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之未經審核備考財務資料作出報告之核證委聘」履行吾等獲委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執行程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29條，以及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用之任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項在以說明為目的而選擇之較早日期已正進行。因此，吾等概不保證出售事項之實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告之合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用標準有否提供合理基準，以呈列出售事項直接產生之重大影響，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料應用恰當之調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質之理解、編製未經審核備考財務資料所涉及交易以及其他與委聘相關之情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)條之規定所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

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

二零一七年十月十二日

\* 僅供識別

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司為載入本通函而就本集團出售之物業權益於二零一七年八月三十一日進行估值而發出的函件及估值證書全文。



**Asset Appraisal Limited**  
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No.145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：位於新界沙田馬鞍山白石耀沙路之物業估值

吾等按照Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*(「貴公司」)的指示，對 貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)出售位於香港之物業權益(「該物業」)進行估值，吾等確認已對該物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零一七年八月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

### 估值基準

吾等對該物業的估值代表市值。吾等界定市值為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅逼情況下於估值日期進行公平交易而交換之估計金額」。

### 業權

吾等已在合適的土地註冊處對該物業進行查冊。然而，吾等並未核實該物業的擁有權或核實吾等所獲提供之副本有否任何未曾顯示的修訂。所有文件僅用作參考。

\* 僅供識別



## 估值方法

在對該物業(即 貴集團持有作未來發展的物業)估值時，吾等採用了直接比較法，參考相關市場可資比較土地銷售交易假設該物業以其現況出售。

## 假設

吾等之估值乃假設 貴集團於市場現況出售該物業而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何足以影響該物業的價值之類似安排而作出。

由於該物業由業主以長期政府租約的方式持有，吾等假設業主於有關政府租約之整個未屆滿租期內有權自由而不受阻礙地使用該物業。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

## 限制條件

吾等之報告並無就該物業任何押記、按揭或欠款或進行銷售而可能產生之任何開支或稅項而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之樓面面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式圖則所載之面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

該物業已於二零一七年九月十五日由溫莉蓉(彼為中誠達資產評值顧問有限公司之僱員)視察。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報吾等所視察之該等建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築物設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之所有規定。

隨函附上吾等之估值證書。

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

中誠達資產評值顧問有限公司

董事

劉詩詠

*MHKIS AAPI RPS (GP)*

謹啟

二零一七年十月十二日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及收購合併的通函與估值收錄或引述的估值工作的物業估值師名冊、香港商業估值議會的註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

\* 僅供識別

## 估值證書

## 貴集團持有作日後投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 八月三十一日 現況下的市值 港元
新界 沙田馬鞍山 白石耀沙路	該物業包括一幅土地，總地盤面積為約 252,954平方呎(約23,500.00平方米)。	於估值日期，該物業為一 個發展地盤。	4,070,000,000
沙田市 地段第601號	根據 貴公司提供的發展方案，該物業計劃 將開發為總建築面積約為387,504平方呎 (36,000平方米)。		
	該物業以新批租約第22025號持有，期限由 二零一五年一月九日起為期50年。每年租金 相等於該地段應課差餉租值的3%。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為鋒尚有限公司(目標公司之全資附屬公司)。根據中國城建置業有限公司與志隆發展有限公司及Ease Mind Investments Limited(宏安地產之全資附屬公司)之間訂立日期為二零一七年三月三十一日之買賣協議，Ease Mind Investments Limited已收購鋒尚有限公司之100%股東權益，代價為1,469,895,000港元。
2. 該物業設有以香港上海滙豐銀行有限公司為受惠方人之債權證及按揭，日期為二零一七年五月三十一日之註冊編號為17061602540089。
3. 根據日期為二零一六年一月十五日之馬鞍山計劃大綱圖第S/MOS/22號，該物業被劃為「綜合發展區(3)」地帶。
4. 根據最新已審批計劃之發展條件如下：
  - i. 總建築面積 約36,000平方米
  - ii. 地積比率
    - 住用 5.9
    - 非住用 11
  - iii. 高度上限 48.35m
  - iv. 地盤類別 A
  - v. 建築承諾 於二零二一年三月三十一日或之前建成樓宇

5. 目標集團所持有該物業於2017年8月31日之賬面值與目標集團所持有該物業於2017年8月31日之市值(如上所述)對賬載列如下：

	千港元
該物業於2017年8月31日之賬面值	2,641,865
重估盈餘	<u>1,428,135</u>
於2017年8月31日之市值	<u><u>4,070,000</u></u>

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本集團之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 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，概無董事或本公司最高行政人員及／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：

#### 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	估本公司
	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)	4,938,375,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	9,984,356,772	51.76
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	4,966,401,645 (附註d)	-	4,989,928,827 (附註e)	9,984,356,772	51.76

附註：

- (a) 鄧先生被當作於其配偶游女士擁有權益之該等股份中擁有權益。
  - (b) 鄧先生被當作於其全資實益擁有公司Caister Limited擁有權益之該等股份中擁有權益。鄧先生亦為Caister Limited之唯一董事。
  - (c) 鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作於該等股份中擁有權益。
  - (d) 游女士被當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當作於該等股份中擁有權益。
  - (f) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額19,288,520,047股股份之百分比。
- (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	身份	股份數目	估本公司 已發行股本總額之 概約百分比 (附註5)
Caister Limited(附註1)	實益擁有人	4,938,375,306	25.60
致力有限公司(附註2)	實益擁有人	4,989,928,827	25.87
Fiducia Suisse SA(附註3)	受控法團權益	4,989,928,827	25.87
David Henry Christopher Hill (附註3)	受控法團權益	4,989,928,827	25.87
Rebecca Ann Hill(附註4)	家族權益	4,989,928,827	25.87

附註：

- (1) Caister Limited由鄧先生(執行董事及Caister Limited之唯一董事)實益全資擁有。
- (2) 致力有限公司由Fiducia Suisse SA(以鄧氏家族信託之受託人身份)全資擁有。故此，Fiducia Suisse SA被當作於致力有限公司所持之該等股份中擁有權益。
- (3) Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，故此，David Henry Christopher Hill先生被當作於Fiducia Suisse SA擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (4) Rebecca Ann Hill女士被當作於其配偶David Henry Christopher Hill先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (5) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期的股份總數19,288,520,047股股份之百分比。

### 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任何董事擁有重大權益及對本集團業務整體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本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(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、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 4. 董事於競爭業務中之權益

董事總經理陳振康先生目前為易易壹之主席及董事總經理，該公司自二零一五年十一月起主要從事融資業務，與本集團之融資業務重疊，並因此可能與本集團之融資業務構成直接或間接競爭。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期審閱本集團的業務及營運業績，以確保(其中包括)本集團之融資業務現時並會繼續在獨立於易易壹成員公司所經營業務的情況下獨立公平營運。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為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有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

## 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或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償(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牽涉任何重大訴訟、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成員公司之重大訴訟、申索或仲裁。

## 7. 重大合約

### 本集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司已簽訂下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司間接全資附屬公司富英有限公司(「富英」)(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年九月十三日之重續協議，內容有關重續本金額為150,000,000港元之有抵押貸款，續期十二個月，年利率為9.75厘，詳情載於本公司日期為二零一七年九月十三日之公佈；
- (b) 本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「倍利」，作為貸方及債券持有人)與中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，作為借方及債券發行人)訂立日期為二零一七年八月二十五日之延期協議，據此，倍利同意將原定分別於二零一七年八月二十五日及二零一七年九月二十八日應付本金總額100,000,000港元之循環貸款融資之應計利息之支付日期延長至於二零一七年十一月三十日到期及應付，年利率為12%，須按延長期間的應計利息支付，詳情載於中國農產品日期為二零一七年八月二十五日之公佈；
- (c) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年七月二十六日之重續協議，據此，富英同意重續與該客戶訂立日期為二零一七年一月二十六日之貸款協議，本金額為90,000,000港元，年利率為18厘，為期三個



月(可進一步延期3個月)，詳情載於本公司日期為二零一七年七月二十六日之公佈；

- (d) 於二零一七年五月二十九日、二零一七年七月四日及二零一七年九月十五日由中國農產品發出並獲倍利(作為債券持有人)確認之請求函，據此，倍利同意將原定於二零一七年五月二十九日到期及應付之中國農產品發行之二零一九年到期五年期10.0厘票息債券(「二零一九年中國農產品債券」)之應計利息之支付日期延長至二零一七年八月三十一日及進一步延長至二零一七年十一月三十日，尚未支付利息按利率12厘計息，詳情載於本公司、位元堂及中國農產品於二零一七年五月二十九日聯合刊發之公佈，及本公司、位元堂、易易壹及中國農產品於二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日聯合刊發之公佈；
- (e) 本公司間接全資附屬公司皇雋(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年四月十二日之貸款協議，內容有關授出本金額為200,000,000港元之有抵押貸款，為期36個月，年利率為6.5厘，詳情載於本公司日期為二零一七年四月十二日之公佈；
- (f) 本公司間接全資附屬公司富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年一月二十六日之貸款協議，內容有關授出本金額為90,000,000港元之貸款，為期三個月(可進一步延期三個月)，年利率為20厘，詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十六日之公佈；
- (g) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一六年九月十三日之貸款協議，內容有關授出本金額為150,000,000港元之有抵押貸款，為期十二個月，年利率為9.75厘，詳情載於本公司於二零一六年九月十三日刊發之公佈；
- (h) Rich Time Strategy Limited(「**Rich Time**」)以位元堂為受益人作出日期為二零一六年七月五日之不可撤回承諾，以接納及認購其暫定配額中209,492,205股供股股份，以及以額外申請方式按每股位元堂供股股份0.43港元申請370,000,000股位元堂供股項下之供股股份，詳情載於本公司與位元堂於二零一六年七月八日聯合刊發之公佈；

- (i) 倍利、本公司及位元堂間接全資附屬公司凱裕投資有限公司(「**凱裕**」)訂立日期為二零一六年七月五日之有條件買賣協議(經日期為二零一六年七月八日之補充協議修訂)，據此，凱裕將向倍利收債券而本公司將就中國農產品妥善及按時履行由中國農產品發行將於二零一九年十一月二十八日到期及未償還本金額為200,000,000港元之10.0厘債券項下之責任以凱裕為受益人提供擔保，詳情載於本公司與位元堂於二零一六年七月八日聯合刊發之公佈；
- (j) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、Wang On Enterprises (BVI) Limited(「**WOE**」)、創僑國際有限公司、金利豐財務顧問有限公司(「**金利豐財務**」)、金利豐證券有限公司(「**金利豐證券**」)、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司就配售宏安地產已發行股本中342,000,000股股份(「**宏安地產配售事項**」)所訂立日期為二零一六年四月六日之包銷協議；
- (k) Earnest Spot Limited(作為貸方)與金利豐證券(作為借方)訂立日期為二零一六年四月六日之借股協議，據此，Earnest Spot Limited同意向金利豐證券借出宏安地產中最多57,000,000股股份，以便解決宏安地產配售事項的超額分配；
- (l) 本公司以宏安地產(為其本身及其各間附屬公司)為受益人訂立日期為二零一六年三月二十九日之不競爭契據，據此，本公司同意(其中包括)不會從事或參與跟宏安地產之業務構成競爭之任何業務；
- (m) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、WOE、創僑國際有限公司、金利豐財務、金利豐證券、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司訂立日期為二零一六年三月二十九日之包銷協議，內容有關由宏安地產發行及發售38,000,000股新股份以供於香港認購；
- (n) Sparkle Hope Limited與WOE訂立日期為二零一六年三月十六日之買賣協議，內容有關Sparkle Hope Limited以代價2,047,989,378港元收購East Run Investments Limited(「**East Run**」)及More Action之全部已發行股本及所結欠的股東貸款；
- (o) WOE、Earnest Spot Limited及Sparkle Hope訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，WOE將Sparkle Hope結欠WOE之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉

讓予Earnest Spot Limited，代價為Earnest Spot Limited將其已發行股本中一股入賬列為繳足股份發行予WOE；

- (p) Earnest Spot Limited、宏安地產及Sparkle Hope訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Earnest Spot Limited將Sparkle Hope結欠Earnest Spot Limited之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予宏安地產，代價為1.00港元；及
- (q) Super Eagle Limited(作為買方)、本公司當時之間接全資附屬公司East Run(作為賣方)及本公司(作為擔保人)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，內容有關出售及轉讓Level Success Limited之全部已發行股本及Level Success Limited結欠East Run之貸款權益，代價總額為823,000,000港元(可按該協議規定者予以調整)，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月一日之公佈。

#### 宏安地產集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，宏安地產集團之成員公司已簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 該協議；
- (b) 貸款協議；
- (c) (其中包括)迅盛有限公司(宏安地產之間接全資附屬公司)(作為賣方)與旭祺有限公司(作為買方)訂立日期為二零一七年六月七日之買賣協議，據此，賣方同意出售Wonder Sign Limited一股普通股股份及轉讓股東貸款，代價為664,485,000港元，詳情載於本公司及宏安地產於二零一七年六月七日聯合刊發之公佈；
- (d) 宏安地產之間接全資附屬公司欣湖有限公司(作為買方)與獨立第三方人士(作為賣方)訂立日期為二零一七年二月二十日之買賣協議，內容有關出售賣方實益持有之卓豐控股有限公司之全部已發行股本及轉讓卓豐控股有限公司結欠賣

方之貸款利益，總代價為274,549,000港元，詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十日之公佈；

- (e) 宏安地產之間接全資附屬公司喜勤有限公司(作為買方)、Thing On Group Limited(作為賣方)與王逢興先生(作為擔保人)訂立日期為二零一六年十一月七日之買賣協議，內容有關收購暢發集團有限公司及其附屬公司，代價為512,225,000港元，詳情載於本公司與宏安地產於二零一六年十一月七日聯合刊發之公佈；
- (f) 宏安地產之間接全資附屬公司Precious Investments Limited(作為買方)與World Success Limited(作為賣方)訂立日期為二零一六年十一月四日之臨時買賣協議，內容有關收購位於九龍西洋菜南街166號地下及M樓之物業，代價為83,300,000港元；
- (g) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot、WOE、創僑國際有限公司、金利豐財務、金利豐證券、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司就宏安地產配售事項所訂立日期為二零一六年四月六日之包銷協議；
- (h) 本公司以宏安地產(為其本身及其各間附屬公司)為受益人訂立日期為二零一六年三月二十九日之不競爭契據，據此，本公司同意(其中包括)不會從事或參與與宏安地產之業務構成競爭之任何業務；
- (i) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、WOE、創僑國際有限公司、金利豐財務、金利豐證券、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司訂立日期為二零一六年三月二十九日之包銷協議，內容有關由宏安地產發行及發售38,000,000股新股份以供於香港認購；
- (j) Sparkle Hope與WOE訂立日期為二零一六年三月十六日之買賣協議，內容有關Sparkle Hope以代價2,047,989,378港元收購East Run及More Action之全部已發行股本及所結欠的股東貸款；
- (k) WOE、Earnest Spot Limited及Sparkle Hope訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，WOE將Sparkle Hope結欠WOE之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予Earnest Spot Limited，代價為Earnest Spot Limited將其已發行股本中一股入賬列為繳足股份發行予WOE；

- (l) Earnest Spot Limited、宏安地產及Sparkle Hope訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Earnest Spot將Sparkle Hope結欠Earnest Spot Limited之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予本公司，代價為1.00港元；
- (m) East Run(作為賣方)、本公司(作為擔保人)及獨立第三方Super Eagle Limited(作為買方)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，內容有關出售Level Success Limited(其持有位於新界荃灣名為「海濱花園」的物業，連同使用及佔用海濱花園名為「海濱廣場」商用樓宇以及海濱花園海濱廣場所有停車位之權利)，總代價為823,000,000港元(可按該協議規定者予以調整)，詳情載於本公司日期為二零一五年十二月一日之公佈；及
- (n) East Run(作為賣方)與位元堂之全資附屬公司Guidepost Investments Limited(「**Guidepost**」)(作為買方)訂立日期為二零一五年十一月十三日之有條件買賣協議，內容有關出售森寶投資有限公司及港威龍有限公司(持有分別位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B號舖連閣樓及九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓之物業)，總代價為70,000,000港元(可按該協議規定者予以調整)，詳情載於位元堂分別於二零一五年十一月十三日及二零一五年十二月四日刊發之通函及公佈。

#### 位元堂集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，位元堂集團之成員公司已簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 中國農產品、本公司間接全資附屬公司Key High Limited(「**Key High**」)及位元堂訂立日期為二零一七年七月四日之有條件包銷協議，內容有關包銷若干中國農產品建議發行之供股股份，該協議已於二零一七年九月十五日終止，詳情載於本公司及位元堂於二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日之公佈以及本公司及位元堂聯合刊發之公佈；

- (b) Key High與中國農產品訂立日期為二零一七年七月四日之有條件認購協議，內容有關認購中國農產品將發行之可換股票據，該協議已於二零一七年九月十五日終止；
- (c) 於二零一七年五月二十九日、二零一七年七月四日及二零一七年九月十五日由中國農產品發出並獲凱裕確認之請求函，據此，凱裕同意將原定於二零一七年五月二十九日到期及應付之二零一九年中國農產品債券之應付利息之支付日期延長至二零一七年八月三十一日及二零一七年十一月三十日，尚未支付利息按利率12厘計息，詳情載於本公司、位元堂及中國農產品於二零一七年五月二十九日聯合刊發之公佈，及本公司、位元堂、易易壹及中國農產品於二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日聯合刊發之公佈；
- (d) 位元堂之間接全資附屬公司Able Trend Limited(作為貸方)與易易壹(作為借方)訂立日期為二零一六年十月五日之貸款協議，內容有關向易易壹授出金額不超過100,000,000港元之無抵押循環信貸融資，年利率為6.5厘，由二零一六年十月五日開始並於二零一八年十月四日屆滿，為期二十四個月，詳情載於位元堂日期為二零一六年十月五日之公佈；
- (e) 明豪有限公司(作為授權人)與本公司之全資附屬公司宏安管理服務有限公司(作為承授人)訂立日期為二零一六年九月十九日之辦公室分租協議，內容有關分租位於九龍九龍灣之辦公室物業，其詳情載於位元堂日期為二零一六年九月十九日之公佈；
- (f) 明豪有限公司(作為授權人)與宏安地產之全資附屬公司宏安地產服務有限公司(作為承授人)訂立日期為二零一六年九月十九日之辦公室分租協議，內容有關分租位於九龍九龍灣之辦公室物業，其詳情載於位元堂日期為二零一六年九月十九日之公佈；
- (g) 位元堂與金利豐證券訂立日期為二零一六年七月五日之包銷協議(經日期為二零一六年七月八日之補充協議及日期為二零一六年七月二十七日之第二份補充協議修訂)，內容有關位元堂按每持有一股現有股份獲發三股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.43港元進行供股，詳情載於位元堂日期為二零一六年七月八日之公佈及日期為二零一六年九月六日之章程；
- (h) 倍利、本公司及凱裕訂立日期為二零一六年七月五日之有條件買賣協議(經日期為二零一六年七月八日之補充協議修訂)，據此，凱裕將向倍利收購債券而本公司將就中國農產品妥善及按時履行由中國農產品發行將於二零一九年

十一月二十八日到期、未償還本金額為200,000,000港元之10.0厘債券項下之責任以凱裕為受益人提供擔保；

- (i) 嘉富高洋行有限公司、寶龍塑膠廠有限公司及萊滙有限公司就促使空出位於中國深圳市坪山鎮南布村的一幢工業廠房及兩幢宿舍樓(宗地號G12204-0126) (「SZ物業」)訂立日期為二零一六年七月五日之協議，代價為9,000,000港元；
- (j) 寶龍塑膠廠有限公司與萊滙有限公司就向萊滙有限公司買賣若干現有配件及各項諮詢服務訂立日期均為二零一六年七月五日的五份協議，總代價為19,000,000港元；
- (k) 寶龍塑膠廠有限公司與萊滙有限公司就萊滙有限公司收購一項位於深圳之物業訂立日期為二零一五年七月十六日之臨時買賣協議(經日期為二零一五年十月十六日、二零一五年十二月二十九日、二零一六年二月二十四日、二零一六年四月二十七日、二零一六年七月二十七日及二零一六年十二月三十日之補充協議補充)；
- (l) 一名個別人士(為位元堂集團之獨立第三方)與志興投資有限公司(為位元堂間接全資附屬公司)訂立日期為二零一五年十一月二十五日之臨時買賣協議，內容有關出售位於香港新界上水新康街68號地下、一樓、二樓及天台的物業，總代價為88,000,000港元，其詳情載於位元堂於二零一五年十一月二十六日刊發之公佈；及
- (m) 位元堂間接全資附屬公司Guidepost(作為買方)與本公司當時之間接全資附屬公司EastRun(作為賣方)訂立日期為二零一五年十一月十三日之有條件買賣協議，內容有關Guidepost收購森寶投資有限公司及港威龍有限公司，該等公司分別持有位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓以及九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓之物業，總代價為70,000,000港元(可據協議訂明者予以調整)，詳情載於位元堂分別於二零一五年十一月十三日及二零一五年十二月四日刊發之公佈及通函。

## 8. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之各專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立專業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

各專家已就刊登本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告或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。

於最後實際可行日期，各專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，各專家概無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)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。

## 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) 本公司之香港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) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧異，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至股東特別大會日期止任何營業日之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 本通函附錄三所載核數師就餘下集團發出之備考報表之報告；
- (d) 本通函附錄四所載中誠達資產評值顧問有限公司就該物業編製之估值報告；
- (e) 本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止二個財政年度之年報；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書函件；
- (g) 本公司根據載於上市規則第14章之規定刊發日期為二零一七年七月二十六日之通函副本；及
- (h) 本通函。

# 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」)謹訂於二零一七年十一月六日(星期一)下午四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」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認(i) More Action Investments Limited(「賣方」)(為本公司擁有75%權益之上市附屬公司Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「宏安地產」)之間接全資附屬公司)(作為賣方)、(ii) Sparkle Hope Limited(為宏安地產之間接全資附屬公司，作為賣方擔保人)、(iii)顯意國際有限公司(「買方」)(作為買方)及(iv)恒宙國際有限公司(「恒宙」)(作為買方擔保人)之間訂立日期為二零一七年九月八日之有條件買賣協議(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)，內容有關買賣Ease Mind Investments Limited(「目標公司」)六股普通股股份(相當於目標公司全部已發行股本之60%)及轉讓目標公司結欠賣方之股東貸款之60%，總代價為2,441,250,000港元(可予調整)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認(i)賣方、買方及恒宙之間訂立日期為二零一七年九月八日之有條款貸款協議(「貸款協議」)(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)，內容有關向買方墊支600,000,000港元之有抵押計息有期貸款及(ii)授權本公司董事(「董事」)促使賣方按買方不時於目標公司之持股比例按正常商業條款向目標

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

公司或為以目標公司為受益人就目標公司及其附屬公司進行之發展項目之任何已協定資金需求提供最多1,500,000,000港元之額外貸款、擔保及／或其他財務資助(連同貸款協議，統稱為「可能提供的財務資助」)及其項下擬進行之交易；及

- (c) 授權任何一名董事採取其全權酌情認為對實行、使生效及／或完成該協議、貸款協議、可能提供的財務資助及其項下擬進行之交易、該協議、貸款協議及可能提供的財務資助條款所需之任何修訂(倘需要)，或為獲取有關部門批准或遵守所有適用法例、規則及規例而言屬必需、合適或權宜之所有有關行動及事宜。」

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，二零一七年十月十二日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

主要辦事處：

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場32樓3202室

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 本公司將於二零一七年十一月一日(星期三)至二零一七年十一月六日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記本公司股份(「股份」)之過戶。為符合資格出席股東特別大會並於大會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，以及已適當地填妥及經簽署之過戶表格，最遲須於二零一七年十月三十一日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶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，以辦理登記手續。
2. 有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東(「股東」)，均有權委派其他人士為代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表代其於股東特別大會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。
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)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須儘快(惟於任何情況下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)送達本公司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，方為有效。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。
5. 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可就該股份於股東特別大會表決(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。
6. 以上決議案將於股東特別大會上以書面點票方式表決。