

---

## 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，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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 Properties Limited 宏安地產有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函連同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持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



### 有關出售 達亞控股有限公司全部權益之 主要交易

---

董事會函件載於本通函第4至10頁。

根據上市規則，作為本通函主旨事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

二零二一年九月二十三日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 該物業之估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

---

## 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：

「聯繫人」、「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「代價餘額」	指	具有「正式協議—代價」一節中所界定之涵義
「銀行貸款抵押」	指	就有關目標公司應付銀行之貸款而訂立以相關銀行為受益方(包括(其中包括)該物業之按揭於最後實際可行日期約198,400,000港元)之現有抵押文件
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為由宏安擁有75%權益之上市附屬公司
「完成」	指	根據正式協議完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期，即二零二一年十月二十六日
「條件」	指	完成之先決條件
「代價」	指	出售事項之代價，即515,000,000港元(可予調整)
「訂金」	指	具有「正式協議—代價」一節中所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據正式協議由賣方向買方出售待售股份及轉讓股東貸款

---

## 釋義

---

「正式協議」	指	賣方、買方及本公司(作為賣方的擔保人)將於二零二一年九月十六日就出售事項訂立之正式協議
「後續訂金」	指	具有「正式協議—代價」一節中所界定之涵義
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「首期訂金」	指	具有「正式協議—代價」一節中所界定之涵義
「聯合公佈」	指	本公司與宏安刊發日期為二零二一年七月三十日之公佈，內容有關(其中包括)出售事項、臨時協議及其項下擬進行之交易
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月十七日，即本通函付印前就確定若干資料以供載入本通函而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」及 「負債淨額」	指	目標公司於完成日期之資產總值(該物業除外)減去目標公司之負債總額(股東貸款、該物業之現有按揭及遞延稅項負債除外)；如為正數則稱為「資產淨值」，如為負數則稱為「負債淨額」
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室
「臨時協議」	指	買方、賣方及本公司(作為賣方的擔保人)就出售事項訂立日期為二零二一年七月三十日之臨時協議

---

## 釋義

---

「買方」	指	東財管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「待售股份」	指	目標公司之一股已發行普通股，相當於完成前由賣方合法及實益持有之目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.001 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款 (為無抵押、不計息及須於要求時償還) 及其他債務 (如有)
「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	達亞控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於完成前為賣方之直接全資附屬公司，及為該物業之唯一合法及實益擁有人
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	Fession Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「宏安」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣 (股份代號：1222)
「%」	指	百分比

 **宏安地產**  
WANG ON PROPERTIES  
**WANG ON PROPERTIES LIMITED**  
**宏安地產有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1243)

執行董事：

鄧灝康先生 (行政總裁)

程德韻女士

黃靜嫻女士

獨立非執行董事：

李永森先生

宋梓華先生

梁家棟博士測量師

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3201室

敬啟者：

**有關出售  
達亞控股有限公司全部權益之  
主要交易**

**緒言**

茲提述內容有關出售事項之聯合公佈。

---

## 董事會函件

---

於二零二一年七月三十日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)及本公司(作為賣方的擔保人)與買方訂立臨時協議，據此，於臨時協議之條款規限下，賣方同意出售而買方同意收購(a)目標公司之全部已發行股本(即待售股份)；及(b)目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款(即股東貸款)，總代價為515,000,000港元(可予調整)。正式協議已於二零二一年九月十六日簽訂。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)根據上市規則之規定有關出售事項之詳情。

### 出售事項

#### 正式協議

正式協議之主要條款概要載列如下：

#### 日期

二零二一年九月十六日

#### 訂約方

- (i) 買方(作為買方)
- (ii) 賣方，為本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)
- (iii) 本公司(作為賣方的擔保人)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### 主旨事項

待售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及目標公司結欠賣方之股東貸款。目標公司直接持有該物業全部合法及實益擁有權。該物業按「現狀」基準出售，不附帶產權負擔及債務(惟銀行貸款抵押將於完成時解除及該物業之現有租約除外)，進一步詳情載於本通函下文。

除非買賣待售股份及轉讓股東貸款同時完成，否則訂約各方並無責任完成買賣待售股份或轉讓股東貸款。

---

## 董事會函件

---

### 代價

正式協議項下應付代價為515,000,000港元(可按下文「代價調整」一段所述作調整)，須按以下方式分攤：

- (a) 相等於股東貸款之金額須應用於償還股東貸款；及
- (b) 代價剩餘餘額(經調整)須應用於待售股份之代價。

代價已經及將按以下方式由買方支付：

- (a) 為數25,750,000港元之款項(為首期訂金) (「**首期訂金**」) 已於臨時協議日期支付予賣方的律師(作為保管人)；
- (b) 為數25,750,000港元之款項(為後續訂金) (「**後續訂金**」，連同首期訂金統稱為「**訂金**」) 已於二零二一年八月二十五日支付予賣方的律師(作為保管人)；及
- (c) 經扣除訂金後之代價餘額(「**代價餘額**」) 須於完成時按以下方式支付：
  - (i) 相等於為完全免除及解除銀行貸款抵押(如有)而應付之金額須直接支付予相關銀行；及
  - (ii) 代價剩餘餘額須支付予賣方(或按賣方指示)。

### 代價調整

代價將按以下方式作調整：於代價上加上資產淨值超過零之金額(如有)，或自代價扣減目標公司負債淨額之金額。

代價乃經與買方公平磋商後達致，當中已參考由獨立估值師編製之估值報告所載於二零二一年三月三十一日該物業之評估價值480,000,000港元、相較該物業於相若地點之類似物業之現行市價及當前租金回報率。

董事認為，出售事項之條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。



---

## 董事會函件

---

### 先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 買方已完成其對目標公司在業務、財務、法律及所有其他方面的盡職審查，並已信納其結果；
- (b) 賣方促使目標公司按照香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條就該物業證明及給予妥善的業權，惟買方將於簽訂正式協議後於正式協議日期接納該物業的業權（誠如該物業的業權契據及文件所示，該物業於香港土地註冊處的披露記錄（定義見正式協議）及記錄將於正式協議日期前供公眾搜集及查閱），而上文條件(a)將繼而視作已達成上述接納業權的程度；
- (c) 賣方在正式協議內作出之所有保證於臨時協議日期及於完成日期在所有重大方面均屬真實、準確和正確及無誤導成分；及
- (d) 正式協議及出售事項已獲股東及宏安之股東按上市規則規定之方式批准。

倘於完成日期或之前有任何條件未獲達成或獲買方豁免（視情況而定），買方將有權取消正式協議項下之交易且賣方須退還買方已支付之所有訂金。

於最後實際可行日期，並無條件獲達成，除此之外，(i)就條件(a)而言，其於根據條件(b)簽訂正式協議後視作已達成；及(ii)就條件(d)而言，於最後實際可行日期，本公司已根據上市規則第14.44條規定，取得Earnest Spot Limited（持有本公司已發行股份總數約75%的控股股東）的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准正式協議及出售事項。

### 完成

完成將於二零二一年十月二十六日（即完成日期）落實。於完成後，本集團將不再擁有目標公司任何權益，目標公司將不再為本集團之附屬公司及其財務業績將不再綜合併入本集團之財務報表。

---

## 董事會函件

---

### 擔保

根據正式協議，本公司(作為賣方的擔保人)向買方擔保及須於完成日期向買方及目標公司擔保，賣方將妥為遵守及履行其根據正式協議的所有協定、義務、承擔及承諾。

### 費用

就出售事項應付之所有印花稅(如有)應由買方承擔。

### 目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司，唯一業務為持有該物業。該物業為香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室，總可出售面積約為17,745平方呎。該物業之現有租約將於二零二三年三月三十一日屆滿，並可選擇續租3年，月租金為1,147,384港元(不包括差餉、空調費及管理費)，其中已支付租金按金總額為3,814,423港元。

### 目標公司之財務資料

以下為摘錄自目標公司經審核財務報表的截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之經審核財務資料摘要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	11,856	—
除稅前虧損	(45,675)	(89,355)
除稅後虧損	(45,675)	(89,355)

目標公司於二零二一年六月三十日之未經審核資產淨值約為303,000,000港元。

---

## 董事會函件

---

### 出售事項之財務影響

#### 資產及負債

經計及代價及目標公司於二零二一年六月三十日之未經審核資產淨值後，估計於完成後，本集團之資產總額將減少約178,000,000港元。本集團之負債總額將減少約203,600,000港元。估計本集團之資產淨值將增加約25,600,000港元，為本集團資產總額及負債總額變動之淨影響。

#### 盈利

根據估計出售事項的所得款項淨額（於償還未償還銀行貸款前）約501,900,000港元（經估計負債淨額約3,700,000港元調整及扣除估計的專業費用和其他相關費用約9,400,000港元之後）及於二零二一年六月三十日目標公司對本集團之資產淨值（包括於償還未償還銀行貸款本金後之股東貸款）約476,300,000港元計算，估計本集團將因出售事項而錄得收益約25,600,000港元。本集團將實際記錄的損益取決於目標公司於完成日期的資產／負債淨值，該資產／負債淨值有待本公司的核數師進行最終審計。扣除償還該物業之現有按揭所需金額後之出售事項之所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

#### 賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

#### 買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業持有。其由最終實益擁有人許大綯持有50%及梁先杰持有50%。

#### 進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事發展待售住宅及商用物業，以及投資工商物業作資本增值之業務。

董事會不時對本公司之資產進行策略性檢討，以為股東帶來最大回報。董事認為，當前市場為本公司變現其於目標公司之投資之良機。因此，董事相信，出售事項將令本公司可重新分配其資源至未來投資機會及尋求其他增長機會。

---

## 董事會函件

---

董事認為，出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

### 一般事項

由於出售事項之最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，最後實際可行日期，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於臨時協議、正式協議及出售事項中擁有任何重大權益，因此，若本公司召開股東特別大會批准正式協議及出售事項，概無股東須要放棄表決權利。於最後實際可行日期，本公司已根據上市規則第14.44條規定，取得Earnest Spot Limited（持有本公司已發行股份總數約75%的控股股東）的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准正式協議及出售事項。

### 推薦建議

鑒於上述理由，董事認為出售事項及正式協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司將舉行股東特別大會以批准出售事項、正式協議及其項下擬進行之交易，董事將推薦股東投票贊成該等決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
WANG ON PROPERTIES LIMITED  
宏安地產有限公司  
執行董事及行政總裁  
鄧灝康先生

二零二一年九月二十三日

## 1. 債務聲明

於二零二一年七月三十一日(即確認載列於本通函之本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有未償還銀行及其他貸款約5,182,700,000港元,其中銀行貸款合共約3,116,300,000港元由本集團物業、廠房及設備之投資物業以及若干自此產生之租金收入、持作出售物業、發展中物業及有關本集團十一間附屬公司(從事物業投資及發展)全部權益之股份押記作抵押。本集團之物業、廠房及設備投資物業、持作出物業及發展中物業(已作抵押以獲取本集團之銀行貸款)於二零二一年七月三十一日之賬面值分別約為84,600,000港元、591,300,000港元、580,000,000港元及5,479,400,000港元。此外,於二零二一年七月三十一日,本集團總額約1,864,200,000港元之無抵押銀行貸款乃以本公司提供之公司擔保作擔保。於二零二一年七月三十一日,本集團之無抵押其他貸款約為202,300,000港元。本集團之有抵押銀行貸款按香港銀行同業拆息加1.2厘至1.79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按香港銀行同業拆息加1.95厘至2.05厘及6厘之合約利率計息。本集團就借予合營企業之銀行融資不超過120,400,000港元向銀行提供擔保。此外,本集團於二零二一年七月三十一日之租賃負債為4,800,000港元。

除上文另行披露者及除集團內公司間負債以及一般貿易應付款項外,於二零二一年七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尚未發行的債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或屬借款性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信用證、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。

## 2. 重大不利變動

於最後實際可行日期,據董事所深知,本集團之財務或經營狀況自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來並無出現任何重大不利變動。

### 3. 營運資金聲明

經計及本集團可動用之財務資源，包括本集團內部產生資金及可動用的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見的情況（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）出現下，本集團擁有之營運資金足以應付其現時需求，即其於本通函刊發日期起計至少未來12個月之需求。

### 4. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事開發住宅及商用的銷售物業業務以及投資工商物業，以獲取投資回報及資本增值。本集團自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來之主要業務並無變動，且預計本集團的主要業務不會因完成出售事項而發生任何變動。

於二零二一年首季度，由於貨物出口增長強勁，香港的實質本地生產總值按年上升7.9%。然而，由於新型冠狀病毒疫情持續衝擊各經濟分部，導致香港的整體經濟活動仍低於衰退前的水平。中美貿易關係及量化寬鬆政策亦為本地經濟復甦帶來不確定性。隨著香港政府推行免費疫苗接種計劃及公眾防疫意識增加，預期本地疫情將漸趨緩和。在低息環境及對建築單位的穩定需求的支持下，長遠來看，預期房地產行業長遠將保持樂觀。

出售事項將令本公司能將其資源重新分配至資產管理及物業投資領域，而本集團將把握新機遇拓寬我們的投資組合，以穩固經常性收益基礎。本集團將繼續密切監察市場動向，並尋找及評估物業收購及與策略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

下文載列自獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司接獲就其對該物業於二零二一年七月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



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

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室  
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

### 關於：香港金鐘道95號統一中心30樓的辦公室的估值

吾等遵照 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「宏安」) 及 Wang On Properties Limited (宏安地產有限公司) (「宏安地產」)，宏安及宏安地產統稱為「貴集團」的指示對其位於香港的上述物業權益(「該物業」)進行估值，吾等確認，吾等已視察該物業，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就該物業於二零二一年七月三十一日(「估值日期」)的市值提供意見。

### 估值基準

吾等對該物業的估值乃指市值，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

### 業權

吾等已在香港土地註冊處進行該物業的業權查冊。然而，吾等並未核實該物業的所有權或查證是否存在任何修訂條文而未有在吾等從香港土地註冊處檢索的註冊詳情上出現。所有披露的註冊詳情僅作參考用途。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關註冊詳情的詮釋承擔責任。吾等不會就與本報告所載該物業的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

### **估值方法**

吾等採用比較法對該物業進行估值，根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

### **假設**

吾等的估值假設 貴集團以現況於市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業價值。

由於該物業的擁有人持有長期政府租約，吾等假設擁有人在其政府租約整個未屆滿期間擁有可自由及不受干預地使用該物業的權利。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

### **限制條件**

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦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的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的文件及正式圖則顯示的面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。



該物業最近於二零二一年八月二十四日由下述簽署人視察該物業之外部。彼已視察該物業之樓宇及構築物之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。然而，吾等無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實該物業之以下事宜：

- 該物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該物業的現有用途；
- 該物業的佔用情況；
- 該物業提供的設施；
- 該物業內是否存在任何不相符使用的情況；
- 該物業的維修及保養狀況；及
- 該物業是否附有任何封閉令及收樓令。

本報告所載的市值估計特別排除了因異常土壤變動或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

**Wang On Group Limited**

(宏安集團有限公司)\*

**Wang On Properties Limited**

(宏安地產有限公司)

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

二零二一年九月二十三日

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上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

## 估值證書

## 貴公司持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 七月三十一日 現況下的市值 港元
香港 金鐘道95號 統一中心 30樓的辦公室	該物業包括位於一九八零年左右落成的一幢三十五層高鋼筋混凝土辦公樓宇三十樓的辦公室。	據 貴集團確認，該物業訂有一份租賃，期限為3年，於二零二三年三月三十一日屆滿，月租為1,147,384.00港元(不包括地租、差餉、冷氣及管理費)。	500,000,000
內地地段第8469號的份數 74554份之1742份	該物業可出售面積約為17,754平方呎。  該物業乃按賣地條件第UB11233號持有，期限自一九七八年八月四日起為期75年，可續契75年，整個地段地租為每年1,000港元。		

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為達亞控股有限公司，參閱日期為二零零九年三月三十一日之註冊摘要編號09042900420057。
2. 該物業於土地註冊處登記以下產權負擔：
  - i. 大廈公契連圖則，參閱日期為一九八一年四月二十八日之註冊摘要編號09042900420057；
  - ii. 按以歐力士(亞洲)有限公司為受益人的租約租出，由二零一四年三月三十一日起至二零一七年三月三十日止為期三年，月租為900,000港元，參閱日期為二零一三年六月十三日之註冊摘要編號13062501000116。
3. 根據於二零一九年五月二十四日刊憲的中區分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括不同年代的高層商業樓宇。所涉發展項目的較低樓層內提供完備購物設施。周邊公共交通包括巴士及的士，港鐵金鐘站亦僅數步之遙。

5. 就此估值而言，吾等之目標為緊鄰標的物業之該等分契業權辦公室發展項目內之辦公室物業，包括海富中心、遠東金融中心、力寶中心、東昌大廈及美國銀行中心。根據土地註冊處所登記之交易記錄，(i) 涉及位於上述目標辦公室發展項目內之辦公室單位、(ii) 可出售面積大於 1,000 平方米及 (iii) 於估值日期前十二個月進行之四項可資比較交易已予識別及分析。

6. 四項可資比較交易詳情載列如下：

#### 可資比較一

土地註冊處之註冊摘要編號： 21041301550017  
交易日期： 二零二一年三月十五日  
物業地址： 金鐘道 95 號統一中心 29 樓 2 室  
代價(港元)： 215,000,000  
可出售面積(平方呎)： 8,658  
單位價格(港元/可出售平方呎)： 24,833

#### 可資比較二

土地註冊處之註冊摘要編號： 20110401490012  
交易日期： 二零二零年十月十日  
物業地址： 夏慤道 18 號海富中心一座 32 樓 1 室  
代價(港元)： 158,688,000  
可出售面積(平方呎)： 4,510  
單位價格(港元/可出售平方呎)： 35,186

#### 可資比較三

土地註冊處之註冊摘要編號： 20110302200016  
交易日期： 二零二零年十月七日  
物業地址： 夏慤道 12 號美國銀行中心 19 樓 4、5、6、7 及 11 室  
代價(港元)： 145,000,000  
可出售面積(平方呎)： 4,197  
單位價格(港元/可出售平方呎)： 34,548

#### 可資比較四

土地註冊處之註冊摘要編號： 20092401130010  
交易日期： 二零二零年九月九日  
物業地址： 金鐘道 89 號力寶中心二座 2、3 及 5A 室  
代價(港元)： 105,000,000  
可出售面積(平方呎)： 3,057  
單位價格(港元/可出售平方呎)： 34,347

7. 按可出售面積計，可資比較交易的單位價格介乎每平方呎約 25,000 港元至 35,000 港元。吾等以每平方呎約 29,000 港元(按可出售面積計)作單位價格的估值屬於該範圍內。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，不具誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使其所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或任何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) 須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或 (b) 須根據證券及期貨條例第 352 條規定記錄在該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或 (c) 須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知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

## (b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所深知，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

## 於股份之好倉

股東姓名／ 名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 百分比 (%) (附註3)
宏安	受控制法團的權益(附註1)	11,400,000,000	75
鄧清河先生	其他權益(附註2)	11,400,000,000	75
游育燕女士	其他權益(附註2)	11,400,000,000	75

附註：

- (1) 宏安持有 Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」) 之全部已發行股本，而 WOE 則持有 Earnest Spot Limited 之全部已發行股本。Earnest Spot Limited 直接持有 11,400,000,000 股本公司股份。根據證券及期貨條例，WOE 及宏安各自被視為於 Earnest Spot Limited 持有之上述所有股份中擁有權益(僅就證券及期貨條例第 XV 部而言)。
- (2) 根據證券及期貨條例，鄧清河先生被視為透過(i)其個人權益；(ii)其於宏安之配偶權益；(iii)其透過 Caister Limited (由其控制之法團) 擁有之公司權益；及(iv)作為全權信託(即鄧氏家族信託)之委任人所持之權益而於宏安之已發行股本總數約 46.71% 中擁有權益。游育燕女士(鄧清河先生之配偶)亦被視為透過(i)其個人權益；(ii)鄧清河先生於宏安之權益；及(iii)作為鄧氏家族信託之受益人而於宏安之已發行股本總數約 46.71% 中擁有權益。因此，鄧清河先生及游育燕女士各自被視為於宏安所持有之全部 11,400,000,000 股本公司股份中擁有權益(僅就證券及期貨條例第 XV 部而言)。
- (3) 該百分比根據按證券及期貨條例於最後實際可行日期遞交之相關披露表格披露。

除上文所披露者外，據董事及本公司主要行政人員所深知，於最後實際可行日期，概無任何人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

### 3. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密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。

### 4. 董事於本集團資產及合約中之權益

於最後實際可行日期，概無董事或其聯繫人於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何與本集團業務有重大關係之存續合約或安排中擁有重大權益。

### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知，本集團概無涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所深知，本集團亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 7. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團之成員公司曾訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 臨時協議；
- (b) 正式協議；
- (c) 本公司與Turbo Holdings Ltd（「**Turbo Holdings**」）訂立日期為二零二一年三月三十日的具約束力的條款說明書，內容有關(i) Turbo Holdings按認購價1.00美元認購Merry Cottage Ltd.（「**Merry Cottage**」）之一股新股份；及(ii)本公司及Turbo Holdings就Merry Cottage成立合資企業；星倫有限公司（Merry Cottage之間接全資附屬公司）與Million World Development Limited訂立日期為二零二一年三月三十日的買賣協議，內容有關收購位於香港新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯，有關該具約束力的條款說明書及買賣協議之詳情載於本公司及宏安日期為二零二一年三月三十日之聯合公佈；以及本公司與Turbo Holdings、Able Sentry Limited（「**Able Sentry**」）及Stealth Eagle Holdings Limited（「**Stealth Eagle**」）訂立日期為二零二一年六月二十一日的具約束力的補充條款說明書，據此，Solar Ranger Limited（本公司之間接全資附屬公司）、Turbo Maltese Investment Limited、Able Sentry及Stealth Eagle將分別認購6,399股、2,999股、335股及265股Merry Cottage股份，代價分別為6,399美元、2,999美元、335美元以及265美元，其詳情載於本公司及宏安日期為二零二一年六月二十一日之聯合公佈；及
- (d) 於二零二一年三月三日，Twist Pioneer Limited（「**Twist Pioneer**」，本公司之間接全資附屬公司）接獲有關其認購由華南城控股有限公司（股份代號：1668）將予發行之本金額為5,000,000美元之於二零二三年到期之11.95%優先票據的接納確認，總代價約為4,800,000美元，其詳情載於本公司日期為二零二一年三月三日之公佈。



## 8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家(i)概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)；(ii)並無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)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擁有任何直接或間接權益；及(iii)均已就刊發本通函發出其書面同意書，同意以本通函現時形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且並無撤回有關書面同意書。

## 9. 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。本公司之香港總辦事處及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3201室。
- (b) 本公司之公司秘書為黃靜嫻女士。彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位。彼為美國註冊會計師協會會員。
- (c) 本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

**10. 備查文件**

下列文件之副本自本通函日期起計14日期間任何營業日的一般營業時間在香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」段落所披露之重大合約；
- (c) 本通函附錄二所載之由中誠達資產評值顧問有限公司就該物業編製之估值報告；
- (d) 本附錄「專家及同意書」段落所述之同意函；
- (e) 本公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個財政年度之年報；及
- (f) 本通函。