
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。



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)

**有關出售該等物業之
主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

Beijing Securities
Beijing Securities Limited
北京證券有限公司

董事會函件載於本通函第4至12頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第13至14頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦建議。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問北京證券之函件載於本通函第15至34頁，當中載有其就該協議提供之意見。

本公司謹訂於二零一八年四月二十日(星期五)中午十二時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上所印列之指示填妥，並在可行的情況下盡快交回本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格應被視作已撤銷論。

二零一八年三月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	15
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該等物業之估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指 East Run(作為賣方)、本公司(作為擔保人)與Guidepost Investments(作為買方)就(其中包括)出售事項所訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議
「聯繫人」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指 董事會
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「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)
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指 出售事項之代價，即350,000,000港元
「控股股東」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 East Run根據該協議出售目標公司之所有股份及其結欠之股東貸款
「East Run」	指 East Run Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為本公司之間接全資附屬公司，並為該協議項下之賣方
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「Guidepost Investments」	指 Guidepost Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為位元堂之間接全資附屬公司，並為該協議項下之買方
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，為該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而組成

釋 義

「獨立財務顧問」或「北京證券」	指	北京證券有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，為就該協議及其項下擬進行之交易以及於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)宏安及其聯繫人；及(ii)須放棄就於股東特別大會上提呈之決議案投票之該等其他股東外之股東
「聯合公佈」	指	本公司與位元堂刊發日期為二零一八年二月七日之聯合公佈，內容有關(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「最後實際可行日期」	指	二零一八年三月二十七日，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
「東華」	指	東華投資有限公司，於香港註冊成立之公司，且為East Run之直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「Precious Investments」	指	Precious Investments Limited，於香港註冊成立之公司，且為East Run之直接全資附屬公司
「該等物業」	指	由目標公司持有之各個商用物業
「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	本公司將於二零一八年四月二十日(星期五)中午十二時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.001港元之普通股股份之持有人

釋 義

「光暉」	指 光暉投資有限公司，於香港註冊成立之公司，且為East Run之直接全資附屬公司
「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章公司條例賦予該詞之涵義
「主要股東」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指 東華、Precious Investments、光暉及Wang To之統稱
「Wang To」	指 Wang To Investments Limited，於香港註冊成立之公司，且為East Run之直接全資附屬公司
「宏安」	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)
「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)
「%」	指 百分比

* 僅供識別



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：

黃耀雄先生，行政總裁

鄧灝康先生

非執行董事：

陳振康先生，主席

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

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：

有關出售該等物業 之主要及關連交易

緒言

於二零一八年二月七日，本公司及位元堂刊發聯合公佈，內容有關(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告，會上將提呈相關決議案，藉以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

該協議

於二零一八年二月七日(交易時段後)，位元堂之間接全資附屬公司Guidepost Investments與本公司及本公司之間接全資附屬公司East Run訂立該協議，內容有關East Run出售及Guidepost Investments購買各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。目標公司之唯一資產為該等物業。該協議之條款概要載列如下：

- 日期 : 二零一八年二月七日
- 訂約方 : East Run(作為賣方)
本公司(作為擔保人)
Guidepost Investments(作為買方)
- 目標事項 : Guidepost Investments同意購買而East Run同意出售各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。

目標公司為該等物業之相關登記擁有人，該等物業為有抵押之商用物業：

登記擁有人	地址	可售樓面 面積 (平方呎)	本集團之 原收購成本 (百萬港元)
光暉	香港筲箕灣道 106-108號地下B舖	791	13.0
Wang To	新界大埔安慈路3號 翠屏花園一樓3號舖	712	19.7
東華	香港利園山道61、 63、65、67、71及 73號及波斯富街 108、110、112、 116、118及120號 寶榮大樓地下AB舖	1,204	210.0
Precious Investments	九龍西洋菜南街 166號地下及閣樓	1,318	83.3

董事會函件

該等物業目前根據與位元堂之附屬公司(有關東華擁有之該物業)及獨立第三方(有關光暉、Wang To及Precious Investments擁有之該等物業)之現有租約出租。

代價 : 出售事項之代價為350,000,000港元，須以現金支付(可於完成時經參考目標公司之流動資產淨值，即目標公司於完成日期之總資產(不包括該等物業及任何遞延稅項)減其總負債(不包括遞延稅項、股東貸款及現有銀行貸款)予以調整)。

由於目標公司之部分收入及開銷乃按月累計，上述調整可能涉及在賣方與買方之間分攤該等收入及開支，而當中經考慮完成日期實際納入相關月份期間之時間。僅供說明用途及基於本公司目前可得之資料，假設該協議於二零一七年九月三十日完成，代價將會向下調整約700,000港元。

於簽訂該協議後，Guidepost Investments已向East Run支付按金35,000,000港元(為代價之10%)，代價餘額須於完成時支付(可予調整)。

代價乃由賣方與買方根據該協議於考慮多項因素後按一般商業條款經公平磋商後釐定，包括(i)目標公司持有該等物業之組合，及(ii)獨立專業估值師就該等物業編製之指示性初步估值。

先決條件 : 該協議項下之交易須待達成以下條件後，方告完成：

(i) Guidepost Investments已對該等物業以及各目標公司之業務、財務、稅務、法律及其他方面完成盡職調查結果，且於所有方面合理地信納其當時之結果；

董事會函件

(ii) 位元堂之獨立股東在位元堂就此而將予召開之股東特別大會上已批准該協議及其項下擬進行之交易；及

(iii) 獨立股東在股東特別大會上已批准該協議及其項下擬進行之交易。

上述條件(ii)及(iii)不能獲豁免。於最後實際可行日期，上述條件一概尚未獲達成。

完成 : 受限於上述條件之達成(或豁免，視乎情況而定)，預期該協議項下之交易將於二零一八年三月二十九日或之前(或East Run與Guidepost Investments可能以書面協定之有關其他日期)完成，屆時目標公司將不再為本公司之附屬公司，並將成為位元堂之附屬公司。

擔保 : 本公司同意就East Run於該協議及出售事項相關之其他有關文件項下之責任向Guidepost Investments提供擔保及彌償。

訂立該協議之理由及裨益

本集團之主要業務主要包括(i)發展住宅及商用物業作銷售；及(ii)投資工業及商用樓宇以供出租或出售。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團已就其物業發展分部錄得未經審核除稅前分部利潤約896,200,000港元，為其物業投資分部於同期之除稅前分部利潤約56,200,000港元的近16倍。由於本集團之物業發展業務之利潤已證實較其物業投資業務豐厚，董事擬著重調配本集團資源至其物業發展分部，其在本質上屬資本密集性。於最後實際可行日期，本集團合共有六項活躍物業發展項目，發展土地組合之概約地盤面積達261,400平方呎，預期項目將於介乎二零一八年至二零二零年竣工。本集團將因而需要人力及管理層資源營運物業發展業務，而該業務已證實可獲得更豐厚之利潤。另外，本集團已積極提交數份潛在標書，且亦正積極評估香港的其他物業發展項目。該等潛在物業發展項目包括新住宅發展項目

董事會函件

及其他重建項目，一旦實現，則將需要本集團投放大量資本承擔及管理時間。因此，出售事項將為本集團帶來更大財政靈活性及增加即時可用之手頭現金，以供承接新增及具規模之物業發展項目，並將可令管理層盡量投放時間及注意力於盈利更為豐厚的物業發展業務。於出售事項後，本集團將剩餘七項投資物業，屆時本集團亦將會於識別出合適買方時考慮出售任何一項有關物業。

本集團之總銀行借款預期將會減少，故出售事項亦使本集團降低其資產負債比率約6%，並藉增加其現金狀況而進一步優化本集團之資本結構。

此外，由於位元堂已經為該等物業之自願買方，本集團將因而毋須委聘物業代理尋求並識別可能願意一次性購買全部四項該等物業之另一名潛在買方。相較通過物業代理進行出售事項，此舉將節省本集團之地區代理費約7,000,000港元。

儘管代價較該等物業之估值(載於本通函附錄二)折讓約12.4%，鑒於上述本集團獲得之裨益及所節省成本，以及(i)零售物業市場反覆不定、(ii)黃金地段零售店舖之價格及租金呈下滑趨勢、(iii)零售物業目前價格水平之可持續性乃屬未知之數、(iv)鑒於本集團於重續該等物業之租約期間調整租金，而零售物業之價格及租金預期將處於持續下跌及不利趨勢，預期該等物業之租金調整將不少於10%，並繼而預期會對該等物業之價值造成不利影響，致使倘於較後日期出售該等物業，則該等物業在商業上可達致之售價可能會低於代價，及(v)出售四項該等物業之所得款項將為本集團之物業發展業務提供資金，而該業務一直盈利豐厚並因而預期會提高股東價值，董事認為透過出售事項同時變現全部四項該等物業，藉此將其資源調撥至利潤較豐厚之物業發展分部，乃符合本集團之商業利益。

代價於扣除緊接完成前有關該等物業之預期尚未償還按揭貸款本金額約156,300,000港元及交易成本約1,600,000港元(包括估計印花稅及專業費用)後，本集團來自出售事項之所得款項淨額估計約為192,100,000港元，而本集團擬將所得款項投放於營運資金及物業發展用途。

經考慮上述各項，董事(包括獨立董事委員會之成員，彼等已考慮獨立財務顧問之意見)認為該協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項乃在本集團之正常及日常業務過程中進行，符合本公司及股東之整體利益。

有關該協議訂約方及目標公司之資料

Guidepost Investments及East Run各自主要從事投資控股，而目標公司主要從事持有各自相關該等物業。

位元堂集團之主要業務主要包括(i)主要於中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌出售之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；及(ii)以「珮夫人」品牌加工及零售西藥、保健食品及個人護理產品。

下表載列目標公司於截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度之應佔除稅前及除稅後未經審核純利／(虧損)淨額總值，此乃根據彼等各自之經審核財務報表得出：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 (千港元)	二零一七年 (千港元)
除稅前純利／(虧損)淨額	(4,080.3)	9,948.3
除稅後純利／(虧損)淨額	(4,942.1)	8,925.7

根據目標公司之未經審核財務報表，目標公司於二零一七年九月三十日之未經審核資產淨值總值為72,200,000港元。

出售事項對本集團之盈利、資產及負債之影響

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且彼等之利潤及虧損以及資產及負債將不再於本集團之綜合財務報表中綜合入賬。

經計及代價、目標公司於二零一七年九月三十日之資產淨值總值約72,200,000港元、於二零一七年九月三十日之尚未償還按揭貸款本金額約160,400,000港元、目標公司於二零一七年九月三十日結欠之股東貸款約188,800,000港元、上述代價預期向下調整約700,000港元以及相關交易成本約1,600,000港元後，本公司預期將錄得出售虧損約73,700,000港元，惟須視乎上述項目於完成日期之實際金額、該等物業於完成日期之估值及本公司核數師進一步審閱而定。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，宏安為本公司及位元堂之間接控股股東（並因此為關連人士），分別持有本公司及位元堂全部已發行股份之75.0%及約56.5%。因此，就上市規則而言，East Run及Guidepost Investments各自分別為位元堂及本公司之聯繫人，而該協議項下擬進行之交易則構成本公司之關連交易。由於本公司有關出售事項之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%及低於100%，該協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易及主要交易，因此，須遵守上市規則第14A及14章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

宏安及其聯繫人將按上市規則之規定，於股東特別大會上放棄就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。於該協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益之任何其他股東須於股東特別大會上就擬提呈批准上述事宜之相關決議案放棄投票。鑒於陳振康先生於本公司及位元堂均擔任董事職務，彼已就批准該協議之相關董事會決議案放棄投票。此外，由於鄧灝康先生於該協議中擁有重大權益，彼亦已自願就批准該協議之相關董事會決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就（其中包括）該協議及其項下擬進行之交易：(a)對獨立股東而言是否屬公平合理；(b)是否按一般商業條款及於本集團之正常及日常業務過程中訂立；及(c)是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，及經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就如何投票向獨立股東提供意見。本公司已委任北京證券為獨立財務顧問（其委聘已獲獨立董事委員會批准），以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會及獨立財務顧問各自之函件請參閱第13至14頁及第15至34頁。

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-3頁。本公司謹訂於二零一八年四月二十日（星期五）中午十二時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期將為二零一八年四月十三日（星期五）營業時間結束時。為符合

董事會函件

出席股東特別大會之資格，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須在不遲於二零一八年四月十三日(星期五)下午四時三十分(香港時間)送達本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格應被視為已撤銷論。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第13至14頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就在股東特別大會上就該協議及其項下擬進行之交易投票向獨立股東提供之推薦建議。

謹請閣下亦垂注北京證券函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及於達致其意見時所考慮之主要因素及理由。北京證券函件之全文載於本通函第15至34頁。

董事(包括已考慮獨立財務顧問意見之獨立非執行董事)認為，該協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款及於本集團之正常及日常業務過程中訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見之獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。閣下決定於股東特別大會上就將提呈之決議案如何投票前，務請細閱上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董事會函件

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

承董事會命
Wang On Properties Limited
宏安地產有限公司
主席
陳振康

二零一八年三月二十九日



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)

敬啟者：

有關出售該等物業 之主要及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年三月二十九日的通函(「通函」)所載的董事會函件，而本函件組成通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就該協議及其項下擬進行之交易是否：(a)對獨立股東而言屬公平合理；(b)按一般商業條款及於本集團之正常及日常業務過程中訂立；及(c)符合本公司及獨立股東之整體利益提供意見，以及就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議該協議及其項下擬進行之交易之決議案提供推薦建議。獨立財務顧問已獲委聘就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行之交易提供之意見。吾等亦謹請閣下垂注通函所載之董事會函件。

經考慮獨立財務顧問於其意見函件所載曾考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，該協議及其項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，按一般商業條款於本集團

獨立董事委員會函件

之正常及日常業務過程中訂立，並符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
宋梓華先生
謹啟

李永森先生

梁家棟博士測量師

二零一八年三月二十九日

北京證券有限公司

香港灣仔軒尼詩道48號
上海實業大廈14樓

敬啟者：

**有關出售該等物業
之主要及關連交易**

緒言

吾等茲提述吾等就出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。出售事項之詳情載列於 貴公司日期為二零一八年三月二十九日之通函(「**通函**」)內所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件組成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年二月七日，位元堂之間接全資附屬公司Guidepost Investments與 貴公司及 貴公司之間接全資附屬公司East Run訂立該協議，內容有關East Run出售及Guidepost Investments購買各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。目標公司之唯一資產為該等物業。出售事項之代價為350,000,000港元(可於完成時經參考目標公司之流動資產淨值予以調整)。

截至最後實際可行日期，宏安分別為 貴公司及位元堂之間接控股股東(並因此為關連人士)，分別持有 貴公司及位元堂全部已發行股份之75.0%及約56.5%。因此，就上市規則而言，East Run及Guidepost Investments各自分別為位元堂及 貴公司之聯繫人，而該協

獨立財務顧問函件

議項下擬進行之交易則構成 貴公司之關連交易。由於 貴公司有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%及低於100%，該協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易及主要交易，因此，須遵守上市規則第14A及14章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會目前由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。目前由全體獨立非執行董事(即李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師)組成之獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，且有關委任已獲獨立董事委員會批准。

北京證券有限公司與 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人概無關連，因此被視為向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見之適當人選。於過往兩年， 貴公司與北京證券有限公司並無締約。除與此項委任有關而應向吾等支付之正常專業費用外，概無存在安排可讓北京證券有限公司向 貴公司或 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人收取任何費用或利益。

吾等之角色是對該協議及其項下擬進行之交易之條款是否於正常及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且出售事項對獨立股東而言是否屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益，以及獨立股東對該協議及其項下擬進行之交易應如何投票等事項向 閣下提供獨立意見及作出推薦建議。

吾等之意見基準

在制定吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等依賴通函所載述或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事、 貴公司及其管理層向吾等所提供之資料及聲明。

吾等假設所有資料及聲明均由董事提供，並由董事獨自承擔全部責任，於作出時屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見、預期及意圖之一切陳述，均經過適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或董事所表達並向吾等提供之意見是否合理。

獨立財務顧問函件

董事共同及個別地就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，據彼等所知，在通函內所發表的意見均經過適當及審慎考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，致使通函內之任何陳述產生誤導成份。

吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載及貴集團董事與管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，吾等亦無對貴集團之業務及事務或未來前景進行任何形式之深入調查。

已考慮之主要因素

於制定吾等有關出售事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 訂立該協議之背景及理由

1.1 有關貴集團之背景資料

貴集團之主要業務主要包括(i)發展住宅及商用物業作銷售；及(ii)投資工業及商用樓宇以供出租或出售。

下文載列貴集團分別於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之經審核財務業績(摘錄自貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(「年報」))及貴集團截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月之未經審核財務業績(摘錄自貴公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」))概要。

綜合損益表概要

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零一七年 (千港元) (未經審核)	二零一六年 (千港元) (未經審核)	二零一七年 (千港元) (經審核)	二零一六年 (千港元) (經審核)
營業額	12,071	60,305	152,417	645,486
期／年內 貴集團擁有人 應佔利潤及全面收益 總額	903,850	11,425	38,816	410,000

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表概要

	於	於三月三十一日	
	二零一七年 九月三十日 (千港元) (未經審核)	二零一七年 (千港元) (經審核)	二零一六年 (千港元) (經審核)
總資產	11,376,494	8,028,055	4,075,669
總負債	8,080,899	5,636,441	2,044,528
淨資產	3,295,595	2,391,614	2,031,141

截至二零一七年三月三十一日止年度，貴集團之營業額自截至二零一六年三月三十一日止年度約645,500,000港元減少約76.4%至截至二零一七年三月三十一日止年度約152,400,000港元。貴集團之利潤及貴集團擁有人應佔全面收益總額亦自截至二零一六年三月三十一日止年度約410,000,000港元減少約90.5%至截至二零一七年三月三十一日止年度約38,800,000港元。營業額以及貴集團擁有人應佔利潤及全面收益總額均有所減少，主要由於貴集團兩個香港住宅項目(即蒼朗項目及蒼晴項目)，誠如年報所載，雖然預售成績達總訂約預售額約4,000,000,000港元，但由於相關物業發展項目尚未交付予買方，有關業績並無於貴集團之財務業績中綜合入賬，導致收入及利潤較上一相應年度減少。此外，貴集團於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得利潤減少亦由於出售物業確認之其他收入減少所致。

截至二零一七年九月三十日止六個月，貴集團之營業額自截至二零一六年九月三十日止六個月約60,300,000港元減少約80.0%至截至二零一七年九月三十日止六個月約12,100,000港元。營業額減少主要由於銷售物業減少及前段所述之兩個貴集團香港住宅物業項目仍在建築最後階段，並預期將於二零一八年完成及入伙。誠如中期報告所載，兩個住宅項目之總訂約預售額約達4,000,000,000港元。然而，貴集團錄得貴集團擁有人應佔利潤及全面收益總額自截至二零一六年九月三十日止六個月約11,400,000港元增加逾7,811%至截至二零一七年九月三十日止六個月約903,900,000港元。貴集團擁有人應佔利潤及全面收益總額大幅增加主要歸因於出售持有油塘四山街13及15號物業發展項目之附屬公司之50%股權的收益。

獨立財務顧問函件

截至二零一七年九月三十日，貴集團錄得總資產、總負債及淨資產分別約11,376,500,000港元、8,080,900,000港元及3,295,600,000港元。

誠如中期報告所載，展望未來，貴集團將繼續監察香港物業市場，並調整投資策略，從而把握發展良機，致力於為其股東創造穩健回報。

1.2 有關買方之背景資料

買方Guidepost Investments為投資控股公司，於英屬處女群島註冊成立，並為位元堂之間接全資附屬公司。

位元堂及其附屬公司之主要業務主要包括(i)主要於中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌出售之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；及(ii)以「珮夫人」品牌加工及零售西藥、保健食品及個人護理產品。

1.3 有關目標公司及該等物業之資料

目標公司包括光暉、Wang To、東華及Precious Investments，全部均於香港註冊成立，並為East Run(於英屬處女群島註冊成立之公司，並為貴公司之間接全資附屬公司)之直接全資附屬公司。目標公司主要從事持有相關該等物業。下文載列目標公司於截至二零一七年三月三十一日止兩個年度之應佔除稅前及除稅後未經審核純利／(虧損)淨額總值，此乃根據彼等各自之經審核財務報表得出。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	(千港元)	(千港元)
除稅前純利／(虧損)淨額	(4,080.3)	9,948.3
除稅後純利／(虧損)淨額	(4,942.1)	8,925.7

根據目標公司之未經審核財務報表，目標公司截至二零一七年九月三十日之未經審核資產淨值總值為72,200,000港元。

獨立財務顧問函件

以下載列有關該等物業之基本資料。

登記擁有人	地址	可售樓面面積 (平方呎)	原收購成本 (百萬港元)
光暉	香港筲箕灣道106-108號 地下B舖	791	13.0
Wang To	新界大埔安慈路3號翠屏花 園一樓3號舖	712	19.7
東華	香港利園山道61、63、 65、67、71及73號及波斯 富街108、110、112、 116、118及120號寶榮大 樓地下AB舖	1,204	210.0
Precious Investments	九龍西洋菜南街166號地 下及閣樓	1,318	83.3

該等物業目前根據與位元堂之附屬公司(有關東華擁有之該等物業)及獨立第三方(有關光暉、Wang To及Precious Investments擁有之該等物業)之現有租約出租。

貴公司已以總代價326,000,000港元收購該等物業，為長期資本升值及租金收益而持有。

誠如獨立估值師所評估，截至二零一八年一月三十一日，該等物業之總市值為399,700,000港元。該等物業之估值詳情載列於通函附錄二內。

1.4 訂立該協議之理由

貴集團之主要業務主要包括(i)發展住宅及商用物業作銷售；及(ii)投資工業及商用樓宇以供出租或出售。

誠如上文所載，貴集團將繼續監察香港物業市場，並不時評估及適當調整其房地產項目及投資組合，藉以創造及提高股東價值。

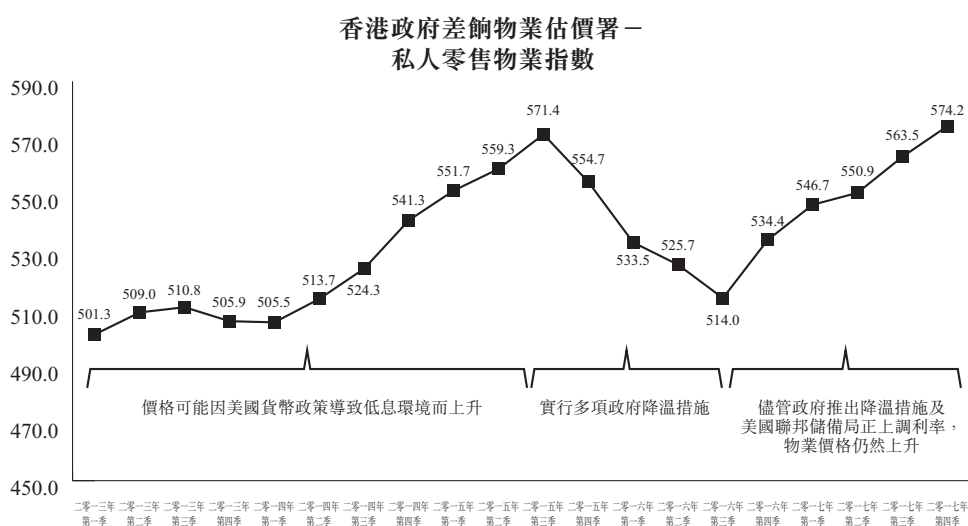
誠如董事會函件所載，貴集團之物業發展業務之利潤已證明較其物業投資業務豐厚，故被視為貴集團的主要重心。再者，誠如上文所載，吾等注意到貴集團自兩個香港住宅項目（即蒼朗項目及蒼晴項目）之總訂約預售額約達4,000,000,000港元，而此款項預期未來會於出具相關入伙紙而將有關物業交付予買方後於貴集團之財務業績中綜合入賬。吾等明白，當於貴集團之財務業績內綜合入賬該業績時，其預期將會對貴集團之盈利作出莫大貢獻。作為參考，截至二零一七年九月三十日止六個月，貴集團就其物業發展分部錄得未經審核除稅前分部利潤約896,200,000港元，即其物業投資分部於同期的除稅前分部利潤約56,200,000港元的約16倍。鑒於貴集團一直在物業發展業務取得成功，貴集團擬更為專注於該業務分部。然而，由於物業發展業務本質上屬資本密集性，維持手頭充裕財務資源以在出現有關機會時承接物業發展項目乃符合貴集團之利益。雖然貴集團現有之現金及信貸資源足以供貴集團進行其日常營運及滿足其目前的營運資金需求，隨著貴集團繼續擴充其物業發展項目組合，現有財務資源未必充裕。誠如與貴公司所討論，貴集團目前有六項活躍物業發展項目及一項重建項目，而貴集團預期將於二零一八年上半年完成物業之相關收購。另外，貴集團已積極提交數項潛在標書，且亦正積極評估香港的其他物業發展項目。該等潛在物業發展項目包括新住宅發展項目及其他重建項目，一旦實現，則將需要貴集團投放大量資本承擔及管理時間。因此，出售事項將為貴集團

帶來更大財政靈活性及增加即時可用之手頭現金，以供承接新增及具規模之物業發展項目，並將可令管理層盡量投放時間及注意力於盈利更為豐厚的物業發展業務。於出售事項後，貴集團將剩餘七項投資物業，屆時貴集團亦將會於識別出合適買方時考慮出售任何一項有關物業。

另外，吾等明白，鑒於位元堂為東華所擁有物業之租戶，位元堂為該等物業之自願買方。就其餘三項該等物業而言，吾等明白位元堂現正在該三項該等物業附近自其他獨立第三方租賃店舖，並將於其現時租約屆滿時搬遷至該三項該等物業。於二零一七年年末至二零一八年年初前後，貴集團與位元堂磋商重續有關由東華所擁有之物業之租約。吾等明白，於磋商期間，位元堂表示有意收購由東華所擁有之該物業以及由貴集團所擁有毗鄰其現有零售店舖之另外三項該等物業，藉以擁有有關物業而非自其他第三方租賃。由於貴集團擬集中其資源於物業發展業務，且亦經考慮零售物業市場反覆不定、黃金地段零售店舖之價格及租金呈下滑趨勢、零售物業目前價格水平之可持續性乃屬未知之數及出售四項該等物業之所得款項將為貴集團之物業發展業務提供資金，而該業務一直盈利豐厚並因而預期會提高股東價值，貴集團開始按公平基準與位元堂進行磋商，並訂立該協議以出售四項該等物業。

於訂立該協議時，貴集團將毋須委聘物業代理尋求並識別另一名潛在買方。再者，通過直接與買方討論出售事項，與通過物業代理進行出售事項相比，貴集團預期將可節省地區代理費約7,000,000港元。此外，儘管貴集團並無就其物業發展業務存在任何即時資金需要，吾等認同貴集團的意見，即由於上述規模及盈利能力潛力相對較高，貴集團相對其物業投資業務更為專注於物業發展業務乃對貴集團有利。此外，誠如上文所討論，貴集團擬擴充其項目發展組合。其已積極提交數項標書，且亦正積極評估香港的其他不同物業發展項目，一旦實現，則需要大量資本承擔及管理時間。另外，於最後實際可行日期，貴集團擁有六項活躍物業發展項目，發展中概約地盤面積為261,400平方呎，項目完成日期預期將為二零一八年至二零二零年。因此，吾等認同貴集團的意見，即其將需要人力及管理層資源營運物業發展業務，而預期該業務將成為貴集團之主要盈利分部。因此，董事會擬著重調配貴集團之資源於其物業發展業務。

誠如香港特別行政區政府差餉物業估價署刊發有關香港物業市場私人住宅物業平均價格及價格指數之統計數據所顯示，吾等注意到，自二零一一年至二零一五年，香港整體物業價格飆升，此情況可能受到美國貨幣政策引致之低息環境帶動。整體物業價格自二零一五年第三季至二零一六年上半年下跌，乃主要由於政府對物業市場實施多項降溫措施所致。然而，自二零一六年下半年起，儘管香港政府推出降溫措施，香港之物業價格仍再次上升，並於二零一七年持續攀升。同時，美國聯邦儲備局於二零一七年曾三度上調利率，且美國聯邦儲備局採取的量化寬鬆措施放鬆，預期會刺激利率進一步向上。作為說明，下圖為香港政府差餉物業估價署發佈之香港私人零售物業指數，藉以說明香港私人零售物業市場之趨勢。



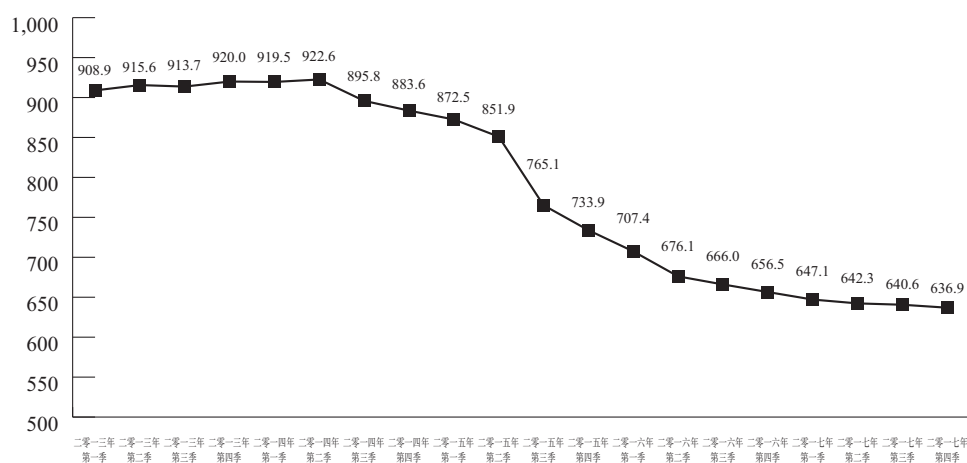
資料來源：香港政府差餉物業估價署於二零一八年二月發佈之統計數據。

誠如上圖所載，私人零售物業指數於二零一五年第三季前整體處於上升趨勢，並於二零一五年第三季達致約571.4的高位。誠如較早前討論，由於政府對物業市場實行多項降溫措施，該指數於二零一六年第三季下跌至514.0，即自二零一五年第三季的高位571.4下跌約10%。自此，儘管香港政府持續實行降溫措施及美

國聯邦儲備局正上調利率，該指數仍再度上升，並於追蹤期間內達致二零一七年最後一季的記錄新高574.2，較二零一六年第三季的前一個低位514.0上升約11.7%。私人零售物業指數於過去兩年的高低位波幅因而超過10%。

另外，吾等明白以上私人物業指數之目前上升乃主要受到新界(如上水、元朗及粉嶺)之零售物業價格上升所帶動。根據物業顧問(如香港及中國物業相關服務供應商萊坊的香港分行)進行的研究，彼等於二零一八年二月發佈名為「香港每月回顧及香港物業市場評論(Hong Kong Monthly Review and Commentary on Hong Kong's Property Market)」的研究註釋表示，香港的零售價值尚未回復至其過往表現良好的水平，且核心零售區的黃金地段街店租金將繼續向下調整，而有關發現亦與全球房地產服務供應商集團成員公司第一太平戴維斯(香港)所進行之研究相符。下圖為第一太平戴維斯(香港)所編製香港於二零一三年至二零一七年之黃金地段街店價格零售指數(來自銅鑼灣、旺角、尖沙咀及中環的店舖)。

第一太平戴維斯(香港) — 黃金地段街店價格指數

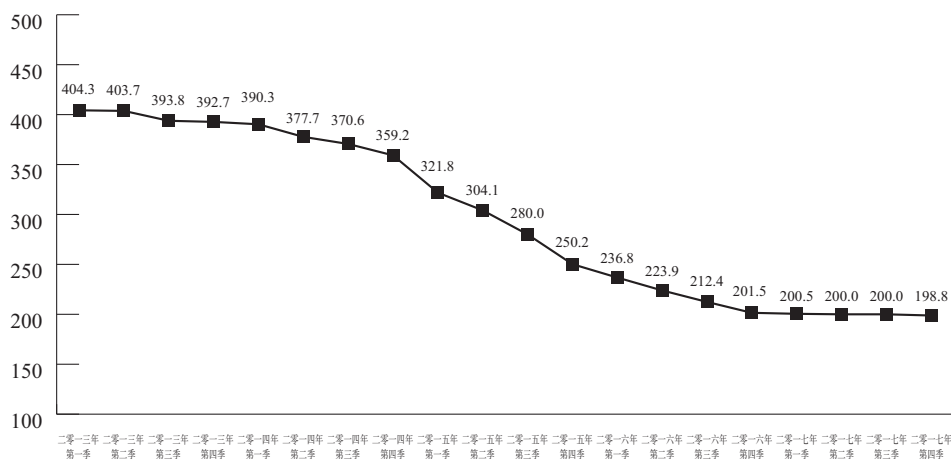


資料來源：第一太平戴維斯(香港)

誠如上圖所載，黃金地段街店價格指數自於二零一四年第二季達致922.6之高位以來整體上處於下滑趨勢。於二零一七年第四季，該指數為636.9，較二零一四年第二季之高位下跌約31%。

此外，黃金地段街店之租金亦一直下跌。下圖為第一太平戴維斯(香港)所編製香港於二零一三年至二零一七年之黃金地段街店租金指數。

第一太平戴維斯(香港) — 黃金地段街店租金指數



資料來源：第一太平戴維斯(香港)

誠如上圖所載，黃金地段街店租金指數亦整體處於下滑趨勢。於二零一三年第一季，該指數為404.3，而直至二零一七年第四季，該指數為198.8，下跌約51%。再者，租金指數亦於二零一七年繼續下跌，而由於租金與物業價格之間的關係強烈，預期物業價格將會受到影響。

因此，零售物業(尤其是黃金地段街店)當前價格及租金水平是否可持續乃屬未知之數。雖然香港物業市場前景無法預測，然而，經考慮上文所述因素所帶來之不確定性，以及如上圖所示，訂立該協議讓 貴集團在香港目前不明朗的零售物業市場環境(尤其是黃金地段街店之價格及租金呈下滑趨勢)下出售該等物業，並讓 貴集團將其資源集中於其物業發展業務。

代價於扣除交易成本(包括估計印花稅及專業費用)及有關該等物業之尚未償還按揭貸款後， 貴公司來自出售事項之所得款項淨額估計約為192,100,000港元， 貴集團擬將所得款項投放於 貴集團之營運資金及作其物業發展用途。

經考慮上述各項，尤其是(i) 貴集團擬專注於物業發展業務，而 貴集團於該業務取得理想業績；(ii)訂立該協議讓 貴集團在香港目前不明朗的物業市場環境(尤其是黃金地段街店之價格及租金呈下滑趨勢)下出售該等物業；及(iii)出售事項所得款項將用於 貴集團之物業發展業務，而該業務為 貴集團未來之主要重

獨立財務顧問函件

心所在，吾等認為，該協議於 貴集團之正常及日常業務過程中訂立，且出售事項對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 該協議

- 日期： 二零一八年二月七日
- 訂約方： East Run (作為賣方)
貴公司 (作為擔保人)
Guidepost Investments (作為買方)
- 目標事項： Guidepost Investments 同意購買而 East Run 同意出售各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。該等物業之進一步資料載於本函件「有關目標公司及該等物業之資料」分節。
- 代價： 出售事項之代價為 350,000,000 港元，須以現金支付 (可於完成日期經參考目標公司之流動資產淨值 (即目標公司之資產總金額 (不包括該等物業及任何遞延稅項) 減其總負債 (不包括遞延稅項、股東貸款及現有銀行貸款)) 予以調整)。
- 完成： 受限於上述條件之達成 (或豁免，視乎情況而定)，預期該協議項下之交易將於二零一八年三月二十九日或之前完成 (或 East Run 與 Guidepost Investments 可能以書面協定之有關其他日期)，屆時目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，並將成為位元堂之附屬公司。
- 擔保： 貴公司同意就 East Run 於該協議項下之責任及出售事項相關之其他有關文件向 Guidepost Investments 提供擔保及彌償。

獨立財務顧問函件

該協議主要條款(包括先決條件)之進一步詳情亦載於董事會函件。

代價之公平性及合理性分析

代價乃由該協議項下之賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定。出售事項之代價為350,000,000港元(可於完成時經參考目標公司之流動資產淨值予以調整)。

(i) 估值方法及假設

目標公司為該等物業之合法及實益擁有人。截至二零一八年一月三十一日，獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司已估值該等物業之總額約為399,700,000港元(「估值」)。以下為該等物業各自之估值。

登記擁有人	地址	估值 (百萬港元)
光暉	香港筲箕灣道106-108號地下B舖	52.2
Wang To	新界大埔安慈路3號翠屏花園一樓 3號舖	39.9
東華	香港利園山道61、63、65、67、71及 73號及波斯富街108、110、112、 116、118及120號寶榮大樓地下AB舖	224.0
Precious Investments	九龍西洋菜南街166號地下及閣樓	83.6
	總計：	399.7

就吾等之估值盡職審查而言，吾等已與獨立估值師討論估值之基準，並就吾等要求進一步闡釋之範疇提問。吾等注意到，估值使用比較法進行，而比較乃以可資比較物業之已變現價格或市價(「可資比較成交」)為基準。為公平比較資本價值，已分析類似大小、特色及位置之可資比較物業，並審慎權

衡各物業個別之所有利弊之處。吾等了解，比較法為得出與出售事項類似物業之估值常用之估值方法。就此而言，吾等已審閱聯交所其他上市公司進行與出售事項相似之交易，並注意到比較法為有關物業估值中常用之估值方法。鑒於上述情況，吾等認同獨立估值師就估值採納比較法。

誠如上文所述，獨立估值師於就該等物業估值時使用可資比較成交。吾等已向獨立估值師取得可資比較成交之詳情，並注意到可資比較成交為附近多項近期物業交易，且亦有與該等物業相似之特色。根據吾等對可資比較成交之審閱及與獨立估值師之討論，吾等認為可資比較成交為獨立估值師估值該等物業提供公平合理基準而言具代表及相關性。

此外，吾等已就獨立估值師之資格、專業知識及獨立性向其查詢。吾等亦已審閱獨立估值師之委聘條款(包括其工作範疇)。與獨立估值師討論或審閱其資格及工作時，吾等並不知悉有任何違規情況。

(ii) 代價之公平性及合理性

誠如上文所載，出售事項之代價為350,000,000港元(可於完成時經參考目標公司之流動資產淨值予以調整)。因此，吾等認為估值為代價之參照(不包括於完成時就流動資產淨值將予作出之調整)。基於上文所述，代價即該等物業之協定價值350,000,000港元及於完成時將予作出之目標公司流動資產淨值調整，該金額為該協議訂約方經公平磋商後釐定，較該等物業之估值折讓約12.4%。吾等明白，折讓乃於進行公平磋商後提供予買方，且就買方訂立該協議提供，因此 貴集團可同時出售全部四項該等物業，令 貴集團從而可專注於其一直取得理想業績之物業發展業務，亦可將來自出售事項之該等所得款項調配至其物業發展業務。

此外，吾等認為，同時出售全部四項該等物業對 貴集團有利，原因為 貴集團毋須為每項物業尋找其他合適買方及個別磋商其項下之條款， 貴集團將可透過出售事項節省大量時間。另外，誠如上文所討論，位元堂已經為該等物業之自願買方，故 貴集團將因而毋須委聘物業代理尋求並識別可能願意一次性購買全部四項該等物業之另一名潛在買方。誠如上文「訂立該協議之理由」一節所討論，儘管 貴集團曾試圖接觸獨立物業代理出售該等物業，惟未曾覓得合適買方。除節省地區代理費約7,000,000港元外，出售事項亦移除有關尋覓買方同時或於短期內收購全部四項該等物業之不確定性，故管理層所需的磋商時間較短。此外，誠如上文「訂立該協議之理由」一節所討論，零售物業之整體價格波動，尤其是黃金地段街店之價格及租金持續向下調整，根據第一太平戴維斯(香港)所編製之黃金地段街店價格及租金指數，黃金地段街店之價格及租金分別於二零一三年至二零一七年期間自其高位下跌約31%及51%。再者，吾等明白，儘管 貴集團重續光暉所擁有之該等物業之若干租約， 貴集團已向下修訂租金約10%。假設租金收益率維持相若，預期租金持續向下將會對該等物業之價格造成直接影響。倘 貴集團再花時間物色其他潛在買方及磋商買賣該等物業雙方可接受之條款，則該等物業之價格及租金均可能會向下調整。此外，通過一次性出售全部四項該等物業， 貴集團將能夠更為妥善專注於其物業發展業務，該業務有合共六項活躍物業發展項目，發展中概約地盤面積為261,400平方呎，而項目竣工日期預期將為二零一八年至二零二零年。預期該業務於未來年度將成為 貴集團之主要盈利分部，而鑒於租金持續向下調整， 貴集團能否維持現時租金收入乃屬未知之數。此外，誠如其物業發展業務於截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核除稅前分部利潤約896,200,000港元所示，物業發展業務已取得理想業績。另外， 貴集團目前有六項活躍物業發展項目及一項重建項目，而 貴集團預期將於二零一八年上半年完成收購相關物業。再

者，貴集團已積極提交數份潛在標書，且亦正積極評估香港的其他不同物業發展項目，一旦實現，則將需要大量資本承擔及管理時間。出售事項將令貴集團得以利用手頭現金設立穩健戰略資金，以在出現機會時承接合適物業發展項目。

董事會注意到，代價較該等物業之估值折讓約12.4%，惟經考慮節省地區代理費約7,000,000港元，而鑒於貴集團過往曾修改該等物業租約之租金約10%，且香港零售物業(尤其是黃金地段街店)之價格及租金預期將處於持續下跌及不利趨勢，預期該等物業之租金調整將不少於10%，且預期將會對該等物業之估值及市值造成不少於10%之直接向下影響，故董事會預期，倘於較後日期出售該等物業，則其價格可能會低於代價，亦認為代價為出售該等物業之公平及合理價格。

就此而言，吾等已審閱該等物業之現有及過往租約，並注意到貴集團已下調光暉所擁有物業之租金約10%。再者，自上文「訂立該協議之理由」一節所載吾等對黃金地段街店指數之審閱，吾等注意到租金正持續向下調整。此外，吾等亦注意到，黃金地段街店指數自二零一六年第一季以來已下跌約16% (該等物業之大部分現有租約乃於二零一五年及二零一六年前後訂立)，故吾等認為預期該等物業租約之租金將會向下調整不少於10%乃屬合理。經考慮上述情況，吾等認同董事會之意見，即代價代表出售該等物業之公平及合理價格。

此外，吾等已在聯交所網站研究於該協議日期前12個月期間內與出售事項相似之交易(即聯交所上市公司出售位於香港之投資物業，而被分類為主要交易)，有關交易規模介乎100,000,000港元至500,000,000港元，與出售事項之規模相似(「出售交易」)。就此而言，基於吾等在聯交所網站進行之研究，吾等已根據上述準則識別四項出售交易，並認為屬詳盡。下表顯示出售交易之概要。

獨立財務顧問函件

公告日期	公司(股份代號)	交易詳情	代價 (百萬港元)	估值 (百萬港元)	代價較估值 溢價/(折讓)
二零一八年 一月二十六日	National Electronics Holdings Limited (213)	香港香業道2號One Island South的商 業物業	500	490	2%
二零一七年 十月二十五日	永發置業有限公司(287)	九龍南角道4號地下及1 樓以及九龍南角道6 號及6A號地下之舖 位，以及九龍南角道 8號及10號地下	320	133	141%
二零一七年 六月十三日	宏輝集團控股有限 公司(183)	九龍金巴利道27、29、 31、31A、31B及 31C號永利大廈地下 23A號及23B號商 舖、地下23號室、地 下4號室部分及閣樓 23號	206	206	0%
二零一七年 三月二十日	寶威控股有限公司(24)	香港灣仔港灣道1號會議 展覽廣場辦公大樓 1402室	265	285	(7%)

誠如上表所示，出售交易之代價存在重大差異，當中代價為較估值溢價約141%至較估值折讓約7%。吾等認為，數項因素可能影響代價與估值之間的差異，包括出售時間、出售時之市場波動及物業指數、出售包括之物業數目及出售規模。因此，估值僅作為有關代價之參考，且最終代價可高於或低於估值。儘管吾等注意到代價之折讓高於出售交易之範圍，吾等經考慮下列因素後，認為額外折讓乃屬合理：

獨立財務顧問函件

- 代價乃經進行公平磋商後釐定，並經參考該等物業之估值作出；
- 香港過去兩年之物業市場波動，私人零售物業指數之高低波幅超過10%；
- 私人零售物業指數近期創出新高乃主要受到新界零售物業所帶動，而黃金地段街店之價格及租金均持續向下調整；
- 貴集團未必可同時出售四項該等物業，且需要額外管理時間及工作以分別就各項物業覓得其他合適買方；
- 貴集團將能夠通過出售事項節省代理費；
- 貴集團擬繼續專注於其物業發展業務，如其物業發展分部於截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核除稅前分部利潤約896,200,000港元所示取得理想業績，而 貴集團有六項活躍物業發展項目，發展中概約地盤面積為261,400平方呎，項目竣工日期預期將為二零一八年至二零二零年；及
- 出售事項所得款項將用作 貴集團之營運資金及主要作其物業發展用途。

鑒於上述各項，尤其是(i)代價乃經公平磋商及經參考該等物業之估值後釐定；(ii) 貴集團可同時出售該等物業，而非面臨尋覓更多買方及進行磋商之不確定性；(iii)出售事項之所得款項淨額將用於 貴集團之物業發展業務，而該業務一直取得理想業績，且 貴集團擬專注於此；(iv)零售物業市場之整體波動，以及黃金地段街店之價格及租金均呈下滑趨勢；(v)分別就各項物業尋覓其他合適買方所需之時間；及(vi)同時出售該等物業較逐一出售更為省時省力，吾等認為，買方為訂立該協議而將代價訂為較該等物業之估值折讓約12.4%對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 出售事項之財務影響

於出售事項完成後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，而其損益以及資產及負債將不再於 貴集團之綜合財務報表中綜合入賬。

經計及代價、目標公司於二零一七年九月三十日之資產淨值總額約72,200,000港元、目標公司於二零一七年九月三十日結欠之尚未清償按揭貸款本金額約160,400,000港元、目標公司於二零一七年九月三十日結欠之股東貸款約188,800,000港元、上述代價預期向下調整約700,000港元以及相關交易成本約1,600,000港元， 貴公司預期將錄得出售虧損約73,700,000港元，惟須取決於上述項目於完成日期之實際金額而定。在虧損73,700,000港元中，大部分乃由於在過往年度確認之公平值增加所致。然而，出售事項估計所得款項淨額將約達192,100,000港元，並預期出售事項將為 貴集團之現金及營運資金帶來正面影響，亦讓 貴集團將該等所得款項主要用於 貴集團之物業發展業務。公平來說，鑒於 貴集團擬專注於其物業發展業務及出售事項所得款項將用於此業務，吾等認為，出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上文討論之主要因素及尤其是下列各項後：

- (i) 貴集團之主要業務主要包括發展住宅及商用物業作銷售以及投資工業及商用樓宇以供出租或出售，且 貴集團擬繼續專注於 貴集團取得理想業績之物業發展業務；
- (ii) 訂立該協議讓 貴集團於香港目前有利而可能不再復見之物業市場環境出售該等物業；
- (iii) 出售事項之所得款項將用作 貴集團之營運資金及主要作其物業發展用途；
- (iv) 代價乃經公平磋商及參考該等物業之估值後釐定；
- (v) 未必即時存在機會同時出售四項該等物業，且 貴集團可相較逐一出售該等物業更為省時省力；

獨立財務顧問函件

(vi) 出售事項之所得款項將用於 貴集團擬更為專注之物業發展業務；及

(vii) 黃金地段街店之價格及租金呈不斷下滑趨勢，

吾等認為，該協議及其項下擬進行之交易之條款乃於正常及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且出售事項對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成有關該協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

宏安地產有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
北京證券有限公司
董事
李德光
謹啟

二零一八年三月二十九日

1. 財務資料

本集團截至二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括有關獨立核數師報告及其附註)已刊載於本公司之個別年報,而截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績則已刊載於本公司之二零一七年中期報告,可參閱以下連結:

- (i) 截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度(第35至92頁)
(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0706/LTN20160706870_c.pdf)
- (ii) 截至二零一七年三月三十一日止年度(第49至117頁)
(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727683_c.pdf)
- (iii) 截至二零一七年九月三十日止六個月(第17至42頁)
(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1220/LTN20171220179_c.pdf)

上述年報及中期報告亦刊載於本公司網站<http://www.woproperties.com>。

2. 債務聲明

於二零一八年一月三十一日(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3,156,700,000港元,其中銀行貸款合共約1,671,400,000港元由本集團之投資物業以及若干自此產生之租金收入、發展中物業、有關本集團兩間附屬公司(從物業發展)全部權益之股份押記作抵押。本集團之投資物業及發展中物業(已作抵押以獲取本集團之銀行貸款)於二零一八年一月三十一日之賬面值分別約為1,525,300,000港元及1,657,600,000港元。此外,於二零一八年一月三十一日,本集團總額約1,471,900,000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。於二零一八年一月三十一日,本集團之無抵押其他貸款約為13,400,000港元。本集團之有抵押銀行貸款按介乎最優惠利率減2.75厘或香港銀行同業拆息加1.1厘至2.0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2,158,800,000港元向銀行提供擔保。

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,於二零一八年一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。

3. 營運資金之充足性

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. 重大不利變動

董事確認，自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團之主要業務主要包括(i)發展住宅及商用物業作銷售；及(ii)投資工業及商用樓宇以供出租或出售。自二零一七年三月三十一日(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，本集團之主要業務並無變動，故預期本集團之主要業務將不會因出售事項完成而有任何變動。

香港住宅市場於房價及成交數目方面均錄得持續增長。於二零一七年首三季，中原城市領先指數已上升約11%。然而，多種不明朗因素可能會影響發展步伐，如美國聯邦儲備局計劃縮減資產負債表、英國脫歐談判及香港政府所頒佈之調控措施。本集團對物業市場有信心，並相信適度調整有助市場長遠發展。

本集團亦將繼續尋求具備穩定經常性收入及資本增值之合適物業投資機會，以加強物業投資組合。然而，話雖如此，本集團近期將專注於投放本集團資源於盈利更為豐厚之物業開發分部。

本集團將繼續監察市場變化並調整投資策略，從而掌握發展機遇，致力於為股東創造穩健回報。

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於二零一八年一月三十一日就本集團將出售之該等物業進行估值所編製之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：

關於：位於香港之物業權益估值

吾等按照Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)將出售位於香港之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零一八年一月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值代表市值。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

吾等已在合適之土地註冊處對該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權或核實吾等所獲提供之副本有否任何未曾顯示之修訂。所有文件僅用作參考。

估值方法

該等物業乃以比較法進行估值，而比較乃按可資比較物業之已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若之可資比較物業，並審慎衡量各項物業之所有相關優劣之處，以達致公平比較資本價值。

假設

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

由於該等物業由業主以長期政府租契之方式持有，吾等假設業主於其政府租契之整個未屆滿租期內有權自由而不受阻礙地使用該等物業。

吾等於估值時作出之其他特別假設(如有)將於本函件隨附之估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無就該等物業之任何押記、按揭或欠款或於進行銷售時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，吾等已假設該等物業並無附帶可影響其價值而性質繁重之產權負擔、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、出租情況等事宜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等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示之面積正確無誤。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。

該等物業已於二零一八年二月九日至十二日由謝偉良(彼為香港測量師學會之會員)視察。然而，吾等並無就該等物業進行結構測量。吾等於視察過程中，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 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該等物業進行估值時，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5章及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3201室
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

二零一八年三月二十九日

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之通函與估值收錄或引述之估值工作之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一八年 一月三十一日 現況下之市值
貴集團將出售之物業	
1. 香港 利園山道61、63、65、67、71及73號及 波斯富街108、110、112、116、118及120號 寶榮大樓 地下AB舖	224,000,000港元
2. 九龍 西洋菜南街166號 地下及閣樓	83,600,000港元
3. 新界 大埔 安慈路3號 翠屏花園 一樓3號舖	39,900,000港元
4. 香港 筲箕灣道106-108號 地下B舖	52,200,000港元
	總計： <u><u>399,700,000港元</u></u>

估值證書

貴集團將出售之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 一月三十一日 現況下之市值 港元
1. 香港利園山道61、63、65、67、71及73號及波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大樓地下AB舖	該物業為一幢約於一九六七年落成之14層高唐樓之地下商舖單位。 該物業之總實用面積約為1,204平方呎。	誠如 貴公司所告知，該物業之租約為期三年，至二零一八年二月十五日屆滿，月租為900,000港元(不包括差餉及管理費，但包括地租)。	224,000,000
內地段第29號Z段之份數197份之2份其中份數1643份之1187份	該物業根據政府租契持有，由一八六零年六月二十五日開始，為期982年。 整個內地段第29號Z段之已釐定租金為每年44港元。		

附註：

- 該物業之登記業主為東華投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650144。該物業之收購成本為210,000,000港元。
- 標的發展項目日期為一九六七年三月二十九日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB579272。
- 標的物業日期為二零一四年六月五日之附帶圖則分割契據已註冊，註冊摘要編號為14070801720016。
- 標的物業日期為二零一五年二月十六日之大廈分公契已註冊，註冊摘要編號為15030602650150。
- 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650161。
- 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650171。
- 根據日期為二零一八年一月二十六日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/16號，該物業被劃為「商業(1)」地帶。
- 該區為發展成熟之住宅及商業區域。周邊發展項目主要包括住宅唐樓及商業大廈。附近購物商場設有完善之購物設施，例如希慎廣場、時代廣場、利園一期及銅鑼灣廣場。為周邊地區提供服務之公共交通工具包括巴士及的士。港鐵銅鑼灣站亦僅數步之遙。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 一月三十一日 現況下之市值 港元
2. 九龍西洋菜南街166號地下及閣樓 九龍內地段第1708號餘段之份數11份之3份	<p>該物業為一幢約於一九六六年落成之9層高唐樓之地下商舖單位連同其閣樓。</p> <p>該物業之實用面積約為770平方呎，另加樓面面積約548平方呎之閣樓。</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九二四年一月八日開始，為期75年，可續契75年。</p> <p>新租金為每年40,680港元。</p>	<p>誠如 貴公司所告知，該物業之租約為期三年，由二零一八年二月八日開始，月租為163,000港元(不包括差餉及管理費)。</p>	83,600,000

附註：

1. 該物業之登記業主為Precious Investments Limited (貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一六年十二月三十日之註冊摘要編號17011902590277。該物業之收購成本為83,300,000港元。
2. 標的發展項目日期為一九六六年十一月二十九日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB563884。
3. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之命令編號UBCSN/14-34-0002-11，見日期為二零一五年八月十二日之註冊摘要編號15101600760254。
4. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之命令編號UBCSN/14-34-0001-11，見日期為二零一五年八月十二日之註冊摘要編號15112000870327。
5. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一六年十二月三十日之註冊摘要編號17011902590283。
6. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一六年十二月三十日之註冊摘要編號17011902590292。
7. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出之命令編號「DR00458/K/17」，見日期為二零一七年十月三十一日之註冊摘要編號17112200680077。

8. 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
9. 該區為發展成熟之住宅及商業區域。周邊發展項目主要包括住宅唐樓及商業大廈。附近購物商場設有完善之購物設施，例如先達廣場、朗豪坊辦公大樓、雅蘭中心及聯合廣場。為周邊地區提供服務之公共交通工具包括巴士及的士。港鐵旺角站亦僅數步之遙。
10. 該物業須遵守建築事務監督發出之多項建築物命令。於達致估值時，吾等並不認為遵守有關命令須承擔任何費用。誠如 貴公司所告知，遵守建築物命令之概約成本如下：
 1. 命令編號UBSCN/14-34/0001/11：遵守此命令之概約成本為54,000港元。
 2. 命令編號UBSCN/14-34/0002/11：遵守此命令之概約成本為45,000港元。
 3. 命令編號DR00458/K/17：工程已完成及成本為5,454港元。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 一月三十一日 現況下之市值 港元
3. 新界大埔安慈路3號 翠屏花園一樓3號舖 大埔市地段第7號之 份數16800份之 5500份其中份數 5500份之118份	<p data-bbox="496 444 858 544">該物業為一幢約於一九八六年落成之兩層高商業樓宇之一個1樓商舖單位。</p> <p data-bbox="496 591 858 655">該物業之實用面積約為712平方呎。</p> <p data-bbox="496 704 858 919">該物業根據新批租約第TP11899號持有，由一九八八年七月一日開始，為期99年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。</p>	誠如 貴公司所告知，該物業之租約為期兩年，至二零一九年九月十八日屆滿，月租合共為100,000港元(不包括地租、管理費及差餉)。	39,900,000

附註：

1. 該物業之登記業主為Wang To Investments Limited(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一零年一月二十日之註冊摘要編號10020202490067。
2. 標的發展項目日期為一九八六年二月二十四日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為TP242036。
3. 該物業已就全數金額向中信銀行(國際)有限公司作出法定押記/按揭抵押，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200190。
4. 該物業須向中信銀行(國際)有限公司轉讓租金，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200202。
5. 根據日期為二零一七年八月四日之大埔分區計劃大綱圖第S/TP/27號，該物業被劃為「住宅(甲類)4」地帶。
6. 該區為成熟之住宅及商業區域。周邊發展項目主要包括住宅屋苑及工/商業大廈。附近購物商場及大元街市設有完善之購物設施。為周邊地區提供服務之公共交通工具包括巴士及的士。港鐵太和站亦僅數步之遙。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 一月三十一日 現況下之市值 港元
4. 香港筲箕灣道106-108號地下B舖 筲箕灣內地段第472號餘段之份數107份之20份	<p>該物業為一幢約於一九七六年落成之六層高唐樓之一個地下商舖單位。</p> <p>該物業之實用面積約為791平方呎。</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九二一年一月三十一日開始，為期75年，可續契75年。</p> <p>新租金為每年12,780港元。</p>	<p>誠如 貴公司所告知，該物業之租約至二零一九年八月六日屆滿，月租為122,000港元(不包括差餉及管理費，但包括政府地租)。</p>	52,200,000

附註：

1. 該物業之登記業主為光暉投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零零五年五月三十一日之註冊摘要編號05062801090104。
2. 標的發展項目日期為一九七六年九月二十四日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB1307248。
3. 該物業已向中國光大銀行股份有限公司香港分行作出法定押記/按揭抵押，以擔保全數金額，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510185。
4. 該物業須向中國光大銀行股份有限公司香港分行轉讓租金，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510195。
5. 該物業須遵守裁判官根據香港法例第572章消防安全(建築物)條例第6(1)條發出之符合消防安全令，見日期為二零一六年二月二十五日之註冊摘要編號16050900770028。
6. 根據日期為二零一五年四月十七日之筲箕灣分區計劃大綱圖第S/H9/18號，該物業被劃為「住宅(甲類)2」地帶。
7. 該區為成熟之住宅及商業區域。周邊發展項目主要包括住宅屋苑及商業大廈。附近購物商場設有完善之購物設施。為周邊地區提供服務之公共交通工具包括巴士及的士。港鐵西灣河站亦僅數步之遙。
8. 該物業須遵守符合消防安全令。於達致估值時，吾等並不認為遵守有關命令須承擔任何費用。

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

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／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：

於相聯法團(即易易壹金融集團有限公司(「易易壹」))相關股份之好倉

董事姓名	授出日期	權益性質	每股行使價 港元	尚未行使 購股權或相關 股份數目	行使期	估
						易易壹已發行 股本總數之 概約百分比 (附註)
陳振康先生	23.2.2018	個人權益	0.48	4,600,000	23.2.2018– 22.2.2025	0.83%

附註：百分比指與該等購股權相關之股份數目佔易易壹於最後實際可行日期之已發行股份總數556,432,500股股份。

(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

姓名／名稱	權益性質／身份	股份數目	佔本公司已發行
			股本總數之 百分比 (附註1)
宏安	受控制法團的權益 (附註2)	11,400,000,000	75.0%
鄧清河先生	其他權益 (附註3)	11,400,000,000	75.0%
游育燕女士	配偶權益 (附註3)	11,400,000,000	75.0%

附註：

1. 百分比指上述人士存檔的有關權益披露表格上所示之本公司股本百分比。
2. 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 (「**Earnest Spot**」)之全部已發行股本。Earnest Spot實益持有11,400,000,000股股份。根據證券及期貨條例，WOE及宏安各自被視為於Earnest Spot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)。
3. 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)其配偶之權益；(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52.75%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52.75%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)。

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. 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
北京證券	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
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，上述每名專家(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二零一七年三月三十一日(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。

7. 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。

8. 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) 該協議；
- (b) More Action Investments Limited（「**More Action**」）（本公司之間接全資附屬公司）、顯意國際有限公司（「**顯意**」）及Angel View International Limited（「**Angel View**」）所訂立日期為二零一八年一月十五日之補充融資函件協議（「**補充協議**」），以將賣方貸款（如下文所定義）自顯意更替為Country Garden Properties (Hong Kong) Ltd.，並按補充協議所載之條款及條件，簽立新股份押記及擔保取代過往已簽立股份押記及擔保；
- (c) More Action（作為賣方）、Sparkle Hope Limited（本公司之間接全資附屬公司）（作為賣方之擔保人）、顯意（作為買方）及Angel View（作為買方之擔保人）所訂立日期為二零一七年九月八日之有條件買賣協議，內容有關賣方根據協議向買方出售銷售股份及轉讓股東貸款（「**CG出售事項**」）；
- (d) More Action、顯意及Angel View（作為擔保人）所訂立日期為二零一七年九月八日之有條件融資協議，內容有關More Action向顯意墊付本金額為600,000,000港元之有抵押定期貸款融資，自CG出售事項完成後為期24個月（「**賣方貸款**」）；
- (e) 迅盛有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為賣方）與旭祺有限公司（作為買方）所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之一股已發行普通股（相當於全部已發行股本之50%）及轉讓股東貸

款，代價為664,485,000港元，詳情載列於本公司及宏安於二零一七年六月七日聯合刊發之公佈；

- (f) 本公司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)所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；
- (g) 本公司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)及王逢興先生(作為擔保人)所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；
- (h) 本公司間接全資附屬公司Precious Investments Limited(作為買方)與World Success Limited(作為賣方)所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號地下及閣樓之物業，代價為83,300,000港元；
- (i) 宏安、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342,000,000股股份所訂立日期為二零一六年四月六日之包銷協議；
- (j) 宏安以本公司(為其本身及其各附屬公司)為受益人所訂立日期為二零一六年三月二十九日之不競爭契據，據此，宏安同意(其中包括)不會從事或參與與本公司之業務構成競爭之任何業務；
- (k) 宏安、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所訂立日期為二零一六年三月二十九日之包銷協議，內容有關由本公司發行及發售38,000,000股新股份以供於香港認購；
- (l) Sparkle Hope與Woe所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之股東貸款；

- (m) WOE、Earnest Spot及Sparkle Hope所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之金額2,047,989,378港元之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，代價為Earnest Spot將其已發行股本中一股入賬列為繳足之股份發行予WOE；及
- (n) Earnest Spot、本公司及Sparkle Hope所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之金額2,047,989,378港元之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，代價為1.00港元。

9. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期直至二零一八年四月二十日(星期五)(包括該日)的一般營業時間(星期六及公眾假期除外)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) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 北京證券函件，其全文載於本通函第15至34頁；
- (e) 有關該等物業之函件、估值證書及估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (h) 本公司根據上市規則第14章所載規定刊發日期為二零一七年十月十二日之通函副本；及
- (j) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 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。

- (b) 本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年四月二十日(星期五)中午十二時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准Guidepost Investments Limited(「**Guidepost Investments**」)、East Run Investments Limited(「**East Run**」，本公司之間接全資附屬公司)與本公司所訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議(「**該協議**」，其註有「**A**」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)East Run向Guidepost Investments出售(i)光暉投資有限公司、(ii)Wang To Investments Limited、(iii)東華投資有限公司及(iv)Precious Investments Limited之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，代價為350,000,000港元(可根據當中條款及條件予以調整)，連同該協議項下擬進行之交易(包括但不限於本公司向Guidepost Investments提供擔保)；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何一名本公司董事就該協議項下擬進行之交易而言可能認為屬合適及權宜而作出相關行動及簽立相關文件(連同任何一名本公司董事可能批准的任何進一步修訂)，包括批准變更指令，以實施該協議及其項下擬進行之交易或使其生效。」

承董事會命

Wang On Properties Limited

宏安地產有限公司

公司秘書

黃靜嫻

香港，二零一八年三月二十九日

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39號

宏天廣場32樓3201室

附註：

1. 隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東(「股東」)，均有權委派一位受委代表或(倘該股東持有多於一股本公司股份)一位以上之受委代表出席股東特別大會，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
3. 委任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授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之經核證副本，須於可行情況下盡快且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)之指定舉行時間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證券登記有限公司，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，委任代表之文據應被視作已撤銷論。

股東特別大會通告

5. 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名該等持有人可(不論親身或委派代表)於股東特別大會上就該等股份表決，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(不論親身或委派代表)，則於本公司股東名冊就該等股份排名首位之人士方有權表決，而其他聯名持有人之表決均不予接納。
6. 為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的過戶表格連同有關股票，須在不遲於二零一八年四月十三日(星期五)下午四時三十分(香港時間)送達本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。釐定股東特別大會之出席及投票資格之記錄日期將為二零一八年四月十三日(星期五)營業時間結束時。
7. 在股東特別大會上，上述決議案將以投票方式表決。