
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部Wang On Properties Limited宏安地產有限公司證券出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

 **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)

(1) 須予披露及關連交易
買賣持有該等物業權益的目標公司
及
(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至17頁。獨立董事委員會函件(載有其對獨立股東的建議)載於本通函第18至19頁。獨立財務顧問百利勤金融有限公司的函件載於本通函第20至41頁，當中載有其對獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十時三十分假座香港中環遮打道18號歷山大廈19樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-3頁。

無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下根據隨附代表委任表格所列印之指示，將代表委任表格填妥及在切實可行之情況下盡快交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。

二零二三年九月二十九日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 – 該等物業之估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、 「控股股東」、「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：149)
「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)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由所有獨立非執行董事組成，即李永森先生、宋梓華先生、梁家棟博士測量師及陳浩華博士
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，可從事證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就該等買賣協議及該等交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須就於股東特別大會上提呈以批准該等買賣協議及該等交易之決議案而放棄投票之股東

釋義

「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月二十五日，即本通函付印前為確定其中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
「鄧先生」	指	鄧清河先生，為本公司之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	物業I及物業II，而「各物業」或「相關物業」應據其詮釋
「物業I」	指	香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖
「物業II」	指	香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F舖
「買方」	指	Guidepost Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為位元堂的間接全資附屬公司
「買賣協議I」	指	賣方I與買方就交易I於二零二三年九月八日簽訂的買賣協議
「買賣協議II」	指	賣方II與買方就交易II於二零二三年九月八日簽訂的買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議I及買賣協議II，而「相關買賣協議」或「相應買賣協議」應據其詮釋
「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	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易

釋義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.001港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	目標公司I及目標公司II，而「各目標公司」或「相關目標公司」應據其詮釋
「目標公司I」	指	Success Vision Limited誠衛有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方I的直接全資附屬公司，亦為物業I的唯一法定及實益擁有人
「目標公司II」	指	Nice Treasure Limited利晴有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方II的直接全資附屬公司，亦為物業II的唯一法定及實益擁有人
「目標I代價」	指	初步金額為43,800,000港元，可按本通函「該等買賣協議-目標I代價」一節所載作出調整
「目標I有形資產淨值」	指	目標公司I所有可隨時轉換為現金或現金等同項目的有形資產總值(為預付款項、存款及其他應收款項以及銀行現金，為免生疑，不包括物業I、任何無形資產和其他固定資產及遞延稅項)，減去目標公司I於交易I完成日期的所有負債(實際、或有或其他負債，但不包括目標I股東貸款及物業I現有抵押項下之任何負債)及準備金總額
「目標I銷售股份」	指	目標公司I的一股已發行普通股，即目標公司I在交易I完成前由賣方I合法和實益擁有的全部已發行股本
「目標I股東貸款」	指	目標公司I於交易I完成日期結欠賣方I的股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還的股東貸款，於最後實際可行日期約為20,500,000港元

釋義

「目標II代價」	指	初步金額為35,000,000港元，可按本通函「該等買賣協議-目標II代價」一節所載作出調整
「目標II有形資產淨值」	指	目標公司II所有可隨時轉換為現金或現金等同項目的有形資產總值(為預付款項、存款及其他應收款項以及銀行現金，為免生疑，不包括物業II、任何無形資產和其他固定資產及遞延稅項)，減去目標公司II於交易II完成日期的所有負債(實際、或有或其他負債，但不包括目標II股東貸款)及準備金總額
「目標II銷售股份」	指	目標公司II的一股已發行普通股，即目標公司II在交易II完成前由賣方II合法和實益擁有的全部已發行股本
「目標II股東貸款」	指	目標公司II於交易II完成日期結欠賣方II的股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還的股東貸款，於最後實際可行日期約為35,700,000港元
「交易I」	指	賣方I與買方根據買賣協議I出售及收購目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款
「交易I完成」	指	根據買賣協議I完成交易I
「交易I完成日期」	指	本通函「該等買賣協議-該等交易的完成」一節中更具體披露的交易I完成日期
「交易II」	指	賣方II與買方根據買賣協議II出售及收購目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款
「交易II完成」	指	根據買賣協議II完成交易II
「交易II完成日期」	指	本通函「該等買賣協議-該等交易的完成」一節中更具體披露的交易II完成日期

釋義

「該等交易」	指	交易I和交易II，而「各交易」、「相關交易」或「相應交易」應據其詮釋
「賣方I」	指	Viva Action Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方II」	指	Shining Sun Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方I及賣方II，而「相關賣方」應據其詮釋
「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)
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，為宏安擁有約69.19%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



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

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

陳浩華博士

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：

**(1) 須予披露及關連交易
買賣持有該等物業權益的目標公司
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司、宏安及位元堂聯合刊發日期為二零二三年九月八日之公佈，內容有關(其中包括)買賣該等目標公司以及該等物業。

董事會函件

誠如聯合公佈所披露於二零二三年九月八日，(i)賣方I(本公司的間接全資附屬公司)與買方(位元堂之間接全資附屬公司)及(ii)賣方II(本公司的間接全資附屬公司)與買方分別就買賣該等目標公司訂立該等買賣協議，據此：

- (i) 賣方I有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標I銷售股份(即目標公司I的全部已發行股本)；及(b)目標I股東貸款(即目標公司I於交易I完成日期欠賣方I的股東貸款)，代價為43,800,000港元(可予調整)；及
- (ii) 賣方II有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標II銷售股份(即目標公司II的全部已發行股本)；及(b)目標II股東貸款(即目標公司II於交易II完成日期欠賣方II的股東貸款)，代價為35,000,000港元(可予調整)，

按相應買賣協議的條款及條件進行。

截至最後實際可行日期，目標公司I持有物業I的100%合法和實益所有權，目標公司II持有物業II的100%合法和實益所有權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關該等買賣協議及該等交易之進一步詳情；(b)獨立董事委員會就該等買賣協議及該等交易致獨立股東之推薦建議；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(d)召開股東特別大會之通告；及(e)上市規則規定之其他資料。

該等買賣協議

該等買賣協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二三年九月八日

買賣協議I的 訂約方：	(1)	賣方I(本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)	買賣協議II的 訂約方：	(1)	賣方II(本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)
	(2)	買方(位元堂之間接全資附屬公司，作為買方)		(2)	買方(位元堂之間接全資附屬公司，作為買方)

董事會函件

標的事項：

買賣協議I

根據買賣協議I，賣方I同意出售而買方同意購買目標I銷售股份（即目標公司I的全部已發行股本）及目標公司I欠賣方I的目標I股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。

目標公司I擁有物業I的100%法定和實際所有權。

在相關交易完成時，各物業均按「現狀」出售，不附帶任何產權負擔。各物業現時分別設有一項現有按揭。根據相關買賣協議，相關賣方須促使於相關交易完成日期或之前償還所有未償還款項以及悉數免除或解除相關現有按揭。

買賣協議II

根據買賣協議II，賣方II同意出售而買方同意購買目標II銷售股份（即目標公司II的全部已發行股本）及目標公司II欠賣方II的目標II股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。

目標公司II擁有物業II的100%法定和實際所有權。

目標I代價：

交易I的代價（包括買賣目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款）應為43,800,000港元，買方應按以下方式支付：

- (a) 買方於簽署買賣協議I時向賣方I（或賣方I可能指定的代名人）支付17,520,000港元，作為訂金；及
- (b) 代價餘額26,280,000港元須於交易I完成時由買方支付予賣方I（或賣方I可能指定的代名人）。

目標II代價：

交易II的代價（包括買賣目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款）應為35,000,000港元，買方應按以下方式支付：

- (a) 買方於簽署買賣協議II時向賣方II（或賣方II可能指定的代名人）支付14,000,000港元，作為訂金；及
- (b) 代價餘額21,000,000港元須於交易II完成時由買方支付予賣方II（或賣方II可能指定的代名人）。

董事會函件

目標I代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於本集團對物業I的投資成本、物業I的租金收入以及物業I於二零二三年八月三十一日的市值估值(分別由本公司及位元堂安排進行)43,800,000港元及43,900,000港元。

目標II代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於本集團對物業II的投資成本、物業II的租金收入以及物業II於二零二三年八月三十一日的市值估值(分別由本公司及位元堂安排進行)35,000,000港元及35,300,000港元。

代價調整：

根據相關買賣協議，相關賣方承諾於相關交易完成日期起計30日內，向買方交付相關目標公司由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表。倘該等相關賬目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值並非零，則以下條文適用：

- (a) 如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值多於零，則買方須於收到該等相關帳目之日起計五個營業日內，向相關賣方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的款項；或
- (b) 如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值少於零，則相關賣方須於交付該等相關帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的確實款項。

完成的先決條件：

相關交易的完成均取決於以下先決條件是否達成或豁免(倘適用)：

- (a) 已取得本公司、宏安及位元堂各自獨立股東之批准，以及本公司、宏安、位元堂、該等賣方、買方及該等目標公司就相關買賣協議及其項下擬進行之交易須取得之所有其他必要公司及監管同意及批准；
- (b) 本公司、宏安及位元堂各自已履行及遵守上市規則就相關買賣協議項下擬進行之交易所規定的任何其他要求；

董事會函件

- (c) 買方已完成對相關目標公司的業務、財務、法律及其他方面的盡職審查，並滿意審查結果；
- (d) 相關賣方須及／或促使相關目標公司分別根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13A條及第13條賦予有關物業妥善業權，以及展示和提供有關物業的業權；及
- (e) 在相關交易完成時，相關賣方作出的每項保證在所有方面均屬真實和正確。

買方可全權酌情豁免條件(c)和(d)。概無其他條件可由相關買賣協議之任何一方豁免。

倘於二零二三年十二月三十一日或訂約雙方以書面協定的其他日期或之前，相關買賣協議所載的先決條件仍未達成(或未獲買方豁免)，則買方有權終止相關買賣協議。於終止後，相關賣方須於終止日期起計七日內，向相關買方全數退還根據相關買賣協議支付的所有按金，而無須支付補償費用或利息。

為免生疑問，任何交易的完成均不以其他交易的完成為條件。

該等交易的完成：

相關交易應在達成或豁免(倘適用)相關買賣協議規定的所有先決條件當日後五個營業日內完成。

緊隨完成相關交易後，各目標公司將(i)不再是本公司的附屬公司，(ii)成為位元堂的附屬公司，及(iii)繼續為宏安的附屬公司。

費用、成本和開支：

各方應承擔自己的法律和專業費用、成本和開支、印花稅以及與相關買賣協議及其項下擬進行之交易有關或由此產生的所有其他稅費。

董事會函件

有關該等目標公司及該等物業的資料

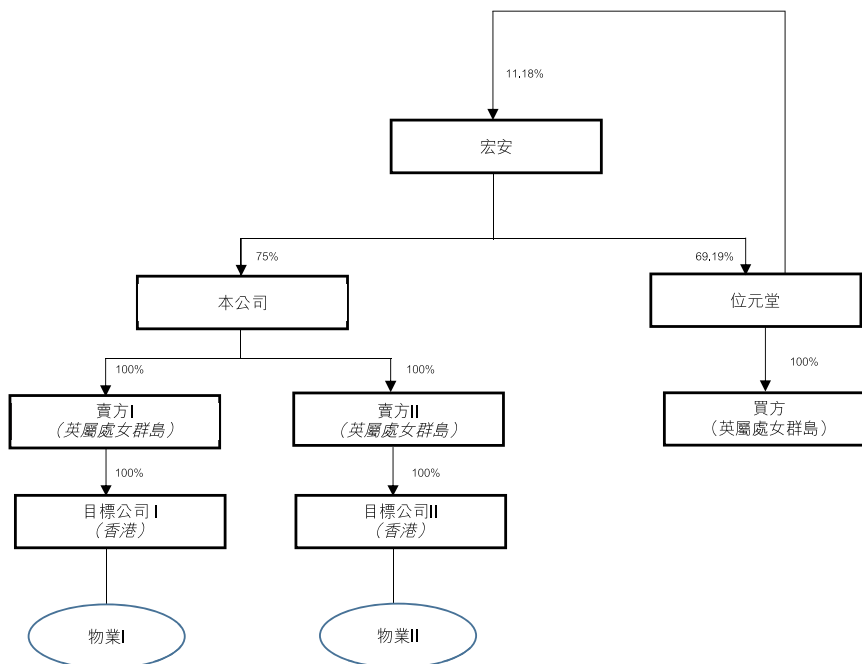
各目標公司均為在香港註冊成立的有限公司，以持有物業為目的，除持有相關物業的直接權益外，並無其他主要資產。於最後實際可行日期及相關交易完成前，各目標公司均為本公司的間接全資附屬公司。

該等物業包括(i)物業I，即位於香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖；及(ii)物業II，即位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F號舖。物業I之可供銷售面積為909平方呎，其中778平方呎面積現時租予位元堂另一間附屬公司，並以「位元堂」品牌作店舖經營。餘下131平方呎面積現時則租予獨立於本公司、宏安及位元堂各自之第三方，且其營運與本集團、宏安集團及位元堂集團之業務無關。

物業II之可供銷售面積為470平方呎，現時租予獨立於本公司、宏安及位元堂各自之第三方。物業II亦以「位元堂」品牌經營專營店。

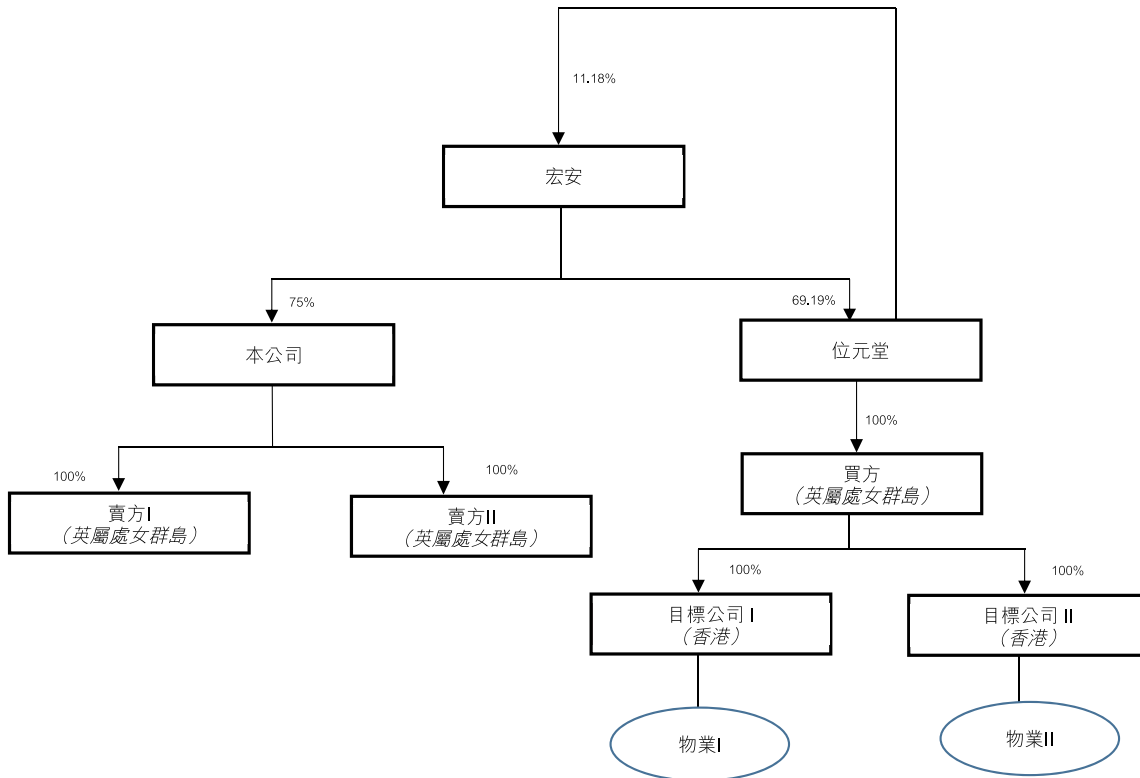
該等物業將在相關交易完成時根據相關租賃情況交付。

下圖展示截至最後實際可行日期本公司、宏安、位元堂及該等目標公司的簡化股權和所有權結構：



董事會函件

下圖展示緊隨交易I完成和交易II完成後本公司、宏安、位元堂及該等目標公司的簡化股權和所有權結構：



有關該等目標公司的財務資料

下文載列目標公司I截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要：

目標公司I

	截至二零二二年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收益	1,224	1,680	538
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142

目標公司I於二零二三年七月三十一日的未經審核資產淨值約為1,492,000港元。

董事會函件

賣方I收購物業I之成本為38,000,000港元。

下文載列目標公司II於自二零二一年十一月三日(註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日止期間以及截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要：

目標公司II

	二零二一年 十一月三日 (註冊成立日期) 至二零二二年 三月三十一日 止期間 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收益	-	900	400
除稅前溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393
除稅後溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393

目標公司II於二零二三年七月三十一日的未經審核負債淨值約為1,977,000港元。

賣方II收購物業II之成本為33,800,000港元。

該等交易對本公司的財務影響及本公司的所得款項用途

經考慮該等交易之考慮因素及該等目標公司各自於二零二三年七月三十一日之未經審核資產或負債淨值，估計於該等交易完成後，本集團之資產總值將減少約37,400,000港元。本集團的負債總額將減少約40,500,000港元。估計本集團的資產淨值將會增加約3,100,000港元，即本集團的資產總值及負債總值變動的淨影響。

估計本集團根據該等交易出售該等目標公司將錄得收益約3,100,000港元，於二零二三年七月三十一日，該金額乃根據該等交易之初步代價78,800,000港元並計及以下項目計算：(i)該等目標公司之資產或負債淨值；(ii)目標I股東貸款及目標II股東貸款項下未償還款項；(iii)償還目標公司I結欠之未償還銀行貸款本金；及(iv)該等交易之估計相關費用。實際收益將由本公司核數師審核。

董事會函件

償還相關現有按揭貸款後，該等交易產生之所得款項淨額約38,100,000港元將用作本公司之營運資金。

訂立該等買賣協議的理由及裨益

董事不時對本公司資產進行策略審閱，以為其股東帶來最大回報。董事認為，目前市場為本公司提供良機以變現其於該等物業的投資。因此，董事相信，出售該等目標公司將使本公司能夠將其資源重新分配至未來投資機會及尋求其他增長機會。

董事會(包括獨立非執行董事)認為該等買賣協議及該等交易之條款乃按一般商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，且就本公司及其股東而言屬公平合理，因此，訂立該等買賣協議符合本集團及其股東各自之整體利益。

有關該等賣方、本集團、買方、位元堂集團及宏安集團之資料

該等賣方及本集團

各該等賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

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投資回報及資本增值及資產管理之業務。本公司由宏安擁有75.00%，宏安則由鄧先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

買方及位元堂集團

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬位元堂之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

位元堂集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過位元堂擁有約53.37%權益之上市附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。位元堂由宏安擁有約69.19%，而宏安則由鄧先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

董事會函件

宏安集團

宏安集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過其擁有75.00%權益之上市附屬公司本公司於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過其擁有約69.19%權益之上市附屬公司位元堂從事醫藥及保健食品產品之製造及零售；及(iv)透過中國農產品(本公司擁有約53.37%權益之上市附屬公司)從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。宏安由鄧清河先生(宏安之主席、執行董事及控股股東)(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

上市規則的涵義

買方為位元堂之附屬公司，而各該等賣方為本公司之附屬公司。位元堂及本公司各自為宏安之附屬公司。因此，買方為本公司之關連人士。

由於就該等交易之最高適用百分比率合共超過5%但少於25%，故該等交易就本公司而言構成一項須予披露及關連交易，並因此須遵守上市規則之申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

鑑於鄧灝康先生為鄧先生(宏安董事兼控股股東，亦為位元堂主席兼執行董事)的兒子、鄧蕙敏女士(位元堂及買方董事)的兄長及Stephanie女士(宏安執行董事)的配偶，鄧灝康先生被視為於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益，並已就批准該等買賣協議及該等交易之董事會決議案放棄投票。

於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益之股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。由於位元堂為宏安之附屬公司，宏安及其緊密聯繫人將就該等買賣協議及該等交易之相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，Earnest Spot Limited(「**Earnest Spot**」)(宏安之聯繫人)持有11,400,000,000股股份。因此，Earnest Spot將在股東特別大會上放棄投票，當中涉及11,400,000,000股股份，佔已發行股份總數的75.00%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益，且須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以供考慮並酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易。

本公司將於二零二三年十月十六日(星期一)至二零二三年十月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。暫停辦理股份過戶登記期間內概不會辦理任何股份過戶登記手續。

一份載有召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，其中將向獨立股東提呈普通決議案，以供考慮及酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易之條文。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即二零二三年十月十七日(星期二)上午十時三十分或之前)交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司細則，股東將於股東特別大會上以投票方式表決。投票結果將刊載於本公司及聯交所網站。

推薦建議

謹請閣下垂注以下函件：

(a)獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第18至19頁；及(b)獨立財務顧問百利勤金融有限公司之函件，以就該等買賣協議及該等交易之條文向獨立股東及獨立董事委員會提供意見，其全文載於本通函第20至41頁。

建議獨立股東於股東特別大會上投票前細閱上述函件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為該等買賣協議及該等交易乃按一般商業條款在本集團一般及日常業務過程中訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，該

董事會函件

等買賣協議及該等交易符合本公司及股東的整體利益。據此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等買賣協議及該等交易。

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等買賣協議及該等交易的條款乃按一般商業條款在本集團一般及日常業務過程中訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，該等買賣協議及該等交易符合本公司及股東的整體利益。據此，董事將建議股東在股東特別大會上投票贊成有關訂立該等買賣協議及該等交易的決議案。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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
執行董事兼行政總裁
鄧灝康
謹啟

二零二三年九月二十九日

 **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)

敬啟者：

須予披露及關連交易
買賣持有該等物業權益的目標公司

吾等謹此提述本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以就該等買賣協議及該等交易之條款作出考慮及向閣下提供建議。百利勤金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供建議。彼等建議的詳情，連同彼等在提供建議時所考慮的主要因素及原因，載於通函第20至41頁。亦請閣下垂注通函「董事會函件」及通函附錄所載之其他資料。

經考慮該等買賣協議及該等交易之條款，並計及載於通函第20至41頁函件中之獨立財務顧問之獨立意見以及董事會函件所載相關資料後，吾等認為，該等買賣協議及該等交易之條款乃按一般商業條款在本集團一般及日常業務過程中訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，該等買賣協議及該等交易符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等代表獨立董事委員會建議閣下投票贊成將於股東特別大會上就該等買賣協議及該等交易而提呈的普通決議案。

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
李永森先生
宋梓華先生
梁家棟博士測量師
陳浩華博士
謹啟

二零二三年九月二十九日

* 僅供識別



百利勤金融有限公司
香港銅鑼灣恩平道28號利園二期28樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易
買賣持有該等物業權益
的目標公司**

緒言

吾等提述吾等就該等買賣協議及其項下擬進行交易之條款獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年九月二十九日的通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函之一部份。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。

茲提述 貴公司、宏安及位元堂聯合刊發日期為二零二三年九月八日之聯合公佈(「**該聯合公佈**」)，內容有關(其中包括)買賣該等目標公司及該等物業。於二零二三年九月八日(於聯交所交易時段後)，(i)賣方(貴公司之間接全資附屬公司)與買方(位元堂之間接全資附屬公司)及(ii)賣方II(貴公司之間接全資附屬公司)與買方分別就買賣該等目標公司訂立該等買賣協議，據此，(i)賣方I有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標I銷售股份(即目標公司I的全部已發行股本)；及(b)目標I股東貸款(即目標公司I於交易I完成日期欠賣方I的股東貸款)，代價為43,800,000港元(可予調整)，及(ii)賣方II有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標II銷售股份(即目標公司II的全部已發行股本)；及(b)目標II股東貸款(即目標公司II於交易II完成日期欠賣方II的股東貸款)，代價為35,000,000港元(可予調整)。

獨立財務顧問函件

由於就 貴公司各自之該等交易之最高適用百分比率合共超過5%但少於25%，故該等交易就 貴公司而言構成一項須予披露交易。各該等賣方為 貴公司之間接全資附屬公司。買方為位元堂之附屬公司。位元堂及 貴公司各自為宏安之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，買方被視為 貴公司之關連人士，且由於出售該等公司之最高適用百分比率超過5%，故出售該等目標公司就 貴公司而言構成一項上市規則第14A章之須予披露交易，並須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑑於鄧灝康先生為鄧先生(宏安董事兼控股股東，亦為位元堂主席兼執行董事)及游育燕女士(宏安董事)的兒子、鄧蕙敏女士(位元堂董事及買方)的兄長及Stephanie女士(宏安執行董事)的配偶，鄧灝康先生被視為於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益，並已就批准該等買賣協議及該等交易之董事會決議案放棄投票。

於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益之股東以及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。由於位元堂為宏安之附屬公司，宏安及其緊密聯繫人將就該等買賣協議及該等交易之相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，Earnest Spot Limited(即宏安之聯繫人)持有11,400,000,000股股份。因此，Earnest Spot Limited將於股東特別大會上就11,400,000,000股股份(相當於 貴公司已發行股份總數之75.00%)放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，概無其他股東於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益且須於股東特別大會上放棄投票。

董事會現時由三名執行董事及四名獨立非執行董事組成。因此，獨立董事委員會已告成立，包括全體獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生、梁家棟博士測量師及陳浩華博士，以就該等買賣協議及該等交易之條款向獨立股東提供意見。吾等已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人並無關連，而吾等並不知悉吾等與 貴集團、買方、位元堂集團、宏安集團或任何彼等各自之主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人有任何關係或利益，或第13.84條所載之任何情形，而可能合理視為影響吾等就該等買賣協議及該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性。

於過去兩年， 貴公司與吾等之間並無委聘關係。除就本次委任而應付予吾等作為獨立財務顧問之一般專業費用外，並無存在任何安排可使百利勤金融有限公司向 貴公司或董事、 貴公司主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉將影響吾等獨立性之情況存在或變動。因此，吾等認為，吾等合資格就該等買賣協議及其項下擬進行交易之條款提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)該等買賣協議及該等交易是否於一般及日常業務過程中訂立且符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)該等買賣協議及該等交易之條款及條件是否按一般商業條款訂立且對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就該等買賣協議及該等交易之相關決議案投票，向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦意見。

吾等意見之基準

在達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已執行相關程序及該等吾等認為就達致意見而言屬必要之步驟，包括(其中包括)審閱 貴公司所提供之相關協議、文件及資料，並在一定程度上將相關公開資料、統計資料及市場數據、相關行業指引以及規則及規例，以及 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層所提供之資料、事實及聲明以及所表達意見進行核對。已審閱文件包括但不限於(i)該等買賣協議、(ii)該聯合公佈、(iii) 貴公司截至二零二三年三月三十一日止財政年度之年度報告(「二零二三年年報」)、(iv)獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「估值師」)就該等物業於二零二三年八月三十一日之市值而出具之該等物業估值報告(「估值報告」)，以及(v)通函。吾等已假設董事於通函內作出之所有觀點、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由質疑任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或由 貴公司、其管理層及／或董事所發表並提供予吾等之意見之合理性。

獨立財務顧問函件

董事就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使通函所載之任何陳述或通函產生誤導。

吾等認為，吾等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，吾等並無對董事及貴集團管理層向吾等所提供並載於通函之資料進行任何獨立核證，亦未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。

主要考慮因素

在就該等買賣協議及其項下擬進行之交易達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團的資料

貴公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市。貴公司之主營業務為投資控股。貴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投資回報及資本增值及資產管理之業務。

下文載列貴集團截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度的經審核財務資料摘要(摘自二零二三年年報)。

獨立財務顧問函件

表1: 貴集團的財務資料

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元
按分部劃分的收入		
– 物業發展	1,971,145	–
– 物業投資	3,684	8,080
– 資產管理	17,011	30,777
	1,991,840	38,857
總收入	1,991,840	38,857
毛利	329,607	15,538
其他收入及收益淨額	93,498	125,405
銷售及分銷開支	(179,493)	(25,621)
行政開支	(108,169)	(114,714)
其他開支	(20,974)	(37,903)
金融資產減值虧損淨額	(17,217)	(637)
融資成本	(126,760)	(71,210)
投資物業公平值收益淨額	11,880	3,749
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益／ (虧損)淨額	3,010	(47,486)
發展中物業之撇減	(25,583)	—
持作出售物業之撇減	(58,688)	—
應佔合營企業之溢利及虧損	316,775	430,630
	210,854	284,912
本年度溢利	210,854	284,912

獨立財務顧問函件

根據二零二三年年報，貴集團的收入由截至二零二二年三月三十一日止年度約38,900,000港元增加約5,026.1%至截至二零二三年三月三十一日止年度約1,991,800,000港元。收入大幅增加主要由於截至二零二三年三月三十一日止年度物業發展分部收入增加約1,971,100,000港元所致。該增加主要由於完成「薈藍」項目所致。誠如二零二三年年報所述，薈藍所有住宅單位已於二零二三年三月三十一日售出，導致產生銷售所得款項總額約1,600,000,000港元。儘管收入有所增加，但貴集團於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得溢利淨額約210,900,000港元，較去年溢利淨額約284,900,000港元減少74,100,000港元。溢利減少主要由於(i)截至二零二三年三月三十一日止年度應佔合營企業溢利有所減少，由截至二零二二年三月三十一日止年度約430,600,000港元減少113,900,000港元或26.4%至316,800,000港元，此乃由於兩個合營企業項目(即「maya曦臺」及「Altissimo泓碧」)的銷售確認減少所致；(ii)銷售及分銷開支有所增加，由截至二零二二年三月三十一日止年度約25,600,000港元急升至截至二零二三年三月三十一日止年度約179,500,000港元，主要由於薈藍項目的銷售佣金增加所致；及(iii)於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得持作出售物業之撇減約58,700,000港元，而去年並無錄得該撇減。

同時，貴集團於二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日的綜合資產及負債(摘自二零二三年年報)概述如下：

獨立財務顧問函件

表2：貴集團的財務狀況

	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
總資產		
– 非流動資產	6,109,196	4,940,337
– 流動資產	3,636,828	5,665,309
	9,746,024	10,605,646
總負債		
– 非流動負債	2,044,590	2,646,066
– 流動負債	2,418,746	2,775,704
	4,463,336	5,421,770
流動資產淨值	1,218,082	2,889,605
資產淨值	5,282,688	5,183,876

貴集團於二零二三年三月三十一日錄得總資產約9,746,000,000港元。貴集團的非流動資產約為6,109,200,000港元，主要包括(i)於合營企業的權益約3,538,200,000港元；(ii)發展中物業約1,992,500,000港元；(iii)按金及其他應收款項約156,300,000港元；(iv)投資物業約147,000,000港元；及(v)按公平值計入其他全面收益之債務投資約101,700,000港元。

同時，貴集團於二零二三年三月三十一日的流動資產約為3,636,800,000港元，主要包括(i)發展中物業約2,243,400,000港元；(ii)現金及銀行結餘約869,200,000港元；(iii)持作出售物業約245,800,000港元；及(iv)預付款項、其他應收款項及其他資產約221,600,000港元

另一方面，貴集團於二零二三年三月三十一日錄得總負債約4,463,300,000港元。貴集團的非流動負債約為2,044,600,000港元，主要包括(i)計息銀行及其他借貸約2,037,400,000港元；(ii)其他應付款項約6,700,000港元；及(iii)遞延稅項負債約500,000港元。貴集團於二零二三年三月三十一日的流動負債約為2,418,700,000港元，主要包括(i)計息銀行及其他借貸約

獨立財務顧問函件

2,167,900,000港元；(ii)其他應付款項及應計費用約128,600,000港元；(iii)應付賬款約73,700,000港元；(iv)合約負債約43,400,000港元；及(v)應付稅項約5,100,000港元。

因此，貴集團的綜合流動資產淨值約為1,218,100,000港元，較去年減少57.8%。該減少主要由於流動資產減少，包括(i)發展中物業減少約942,900,000港元；(ii)持作出售物業減少約359,600,000港元；及(iii)預付款項、其他應收款項及其他資產減少約142,700,000港元。貴集團的流動比率(按流動資產除以流動負債計算)於二零二三年三月三十一日約為1.5，而於二零二二年三月三十一日則約為2.0，顯示貴公司於某段時間履行短期債務的能力有所下降。

2. 該等賣方的資料

賣方I Viva Action Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由貴公司間接全資擁有，主要從事投資控股。

賣方II Shining Sun Developments Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由貴公司間接全資擁有，主要從事投資控股。

3. 買方及位元堂集團的資料

買方Guidepost Investments Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由位元堂間接全資擁有，主要從事投資控股。

位元堂集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過位元堂擁有約53.37%權益之上市附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。位元堂由宏安擁有約69.19%，而宏安則由鄧清河先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

獨立財務顧問函件

4. 宏安集團

宏安集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過其擁有75.00%權益之上市附屬公司宏安地產於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過其擁有約69.19%權益之上市附屬公司位元堂從事醫藥及保健食品之製造及零售；及(iv)透過中國農產品(位元堂擁有約53.37%權益之上市附屬公司)從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。宏安由鄧清河先生(宏安之主席、執行董事及控股股東)(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

5. 該等目標公司及該等物業的資料

目標公司I

目標公司I為在香港註冊成立的有限公司，以持有物業為目的，除持有物業I的直接權益外，並無其他主要資產。於最後實際可行日期，其為賣方I的直接全資附屬公司，並為物業I之唯一法定及實益擁有人。

下文載列目標公司I截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要。

表3：目標公司I的財務資料

	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二三年 七月三十一日 止四個月 (未經審核) 千港元
收益	1,224	1,680	538
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142

目標公司I於二零二三年七月三十一日的未經審核資產淨值約為1,492,000港元。

賣方I收購物業I之成本為38,000,000港元。

獨立財務顧問函件

物業I為位於香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖。物業I之可供銷售面積為909平方呎，其中778平方呎面積現時租予位元堂另一間附屬公司，並以「位元堂」品牌作店舖經營。餘下131平方呎面積現時則租予獨立於宏安、位元堂及 貴公司各自之第三方，且其營運與位元堂集團、宏安集團及 貴集團之業務無關。誠如估值師所報告，該物業之公平市值於二零二三年八月三十一日為43,800,000港元。

目標公司II

目標公司II為一間香港註冊成立的有限公司，以持有物業為目的，除持有物業II的直接權益外，並無其他主要資產。於最後實際可行日期，其為賣方II之直接全資附屬公司，並為物業II之唯一法定及實益擁有人。

下文載列目標公司II於自二零二一年十一月三日(註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日止期間以及截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要。

表4：目標公司II的財務資料

	自二零二一年 十一月三日 (註冊成立 日期)至 二零二二年 三月三十一日 止期間 (經審核) 千港元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二三年 七月三十一日 止四個月 (經審核) 千港元
收益	-	900	400
除稅前溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393
除稅後溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393

目標公司II於二零二三年七月三十一日的未經審核負債淨值約為1,977,000港元。

賣方II收購物業II之成本為33,800,000港元。

物業II以「位元堂」品牌經營專營店，位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F號舖。物業II之可供銷售面積為470平方呎，現時租予獨立於宏安、位元堂及 貴公司各自之第三方。誠如估值師所報告，該物業之公平市值於二零二三年八月三十一日為35,000,000港元。

獨立財務顧問函件

有關該等物業之估值詳情，請參閱通函附錄一所載之估值報告。

6. 出售該等目標公司的理由及裨益

誠如董事會函件所述，董事不時對 貴公司各別資產進行策略審閱，以為其股東帶來最大回報。董事認為，目前市場為 貴公司提供良機以變現其於該等物業的投資。因此，董事相信，出售該等目標公司(即該等物業)將使 貴公司能夠將其資源重新分配至未來投資機會及尋求其他增長機會。

董事會認為，該等買賣協議及該等交易之條款乃按一般商業條款並於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，對 貴公司及其股東而言屬公平合理，因此訂立該等買賣協議符合 貴集團及其股東各自的整體利益。

考慮到(i)出售該等目標公司為 貴集團提供機會以透過變現該等物業增值重新分配其資源；(ii)出售該等目標公司之所得款項淨額38,100,000港元(可予調整)將用作 貴公司之營運資金，可為 貴集團提供較高流動資金靈活性，並作出較佳資金分配以尋求進一步的投資機會；(iii)由於在出售該等目標公司中存在潛在利益及／或角色衝突的相關董事均已於 貴公司董事會會議批准過程中就相關董事會決議案放棄投票，故 貴公司已採取充分的內部監控措施；及(iv)由於該等物業(即該等目標公司之主要資產)並無佔其總資產的主要比例，故出售該等目標公司不會對 貴集團造成重大不利影響，吾等同意董事的意見，認為出售該等目標公司乃按一般商業條款進行，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。

7. 該等買賣協議

於二零二三年九月八日(於聯交所交易時段後)，各該等賣方分別與買方訂立該等買賣協議。該等買賣協議之主要條款概述如下。

7.1 買賣協議I

日期

二零二三年九月八日

訂約方

- 1) 賣方I， 貴公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；及
- 2) 買方，位元堂之間接全資附屬公司(作為買方)

標的事項

根據買賣協議I，賣方I同意出售而買方同意購買(a)目標I銷售股份(相當於目標公司I的全部已發行股本)；及(b)目標公司I欠賣方I之目標I股東貸款(不附帶任何產權負擔)。

目標公司I持有物業I的100%合法和實益所有權。

代價

交易I的代價(包括買賣目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款)應為43,800,000港元，買方應按以下方式支付：

- a) 買方於簽署買賣協議I時向賣方I(或賣方I可能指定的代名人)支付17,520,000港元，作為按金；及
- b) 代價餘額26,280,000港元須於交易I完成時由買方支付予賣方I(或賣方I可能指定的代名人)。

獨立財務顧問函件

目標I代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於 貴集團對物業I的投資成本、物業I的租金收入以及物業I的市值：(i)根據 貴公司於二零二三年八月三十一日就物業I安排進行的估值43,800,000港元；及(ii)根據位元堂於二零二三年八月三十一日就物業I安排進行的估值43,900,000港元。

7.2 買賣協議II

日期

二零二三年九月八日

訂約方

- 1) 賣方II， 貴公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；及
- 2) 買方，位元堂之間接全資附屬公司(作為買方)

標的事項

根據買賣協議II，賣方II同意出售而買方同意購買(a)目標II銷售股份(相當於目標公司II的全部已發行股本)；及(b)目標公司II欠賣方II之目標II股東貸款(不附帶任何產權負擔)。

目標公司II持有物業II的100%合法和實益所有權。

代價

交易II的代價(包括買賣目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款)應為35,000,000港元，買方應按以下方式支付：

- a) 買方於簽署買賣協議II時向賣方II(或賣方II可能指定的代名人)支付14,000,000港元，作為按金；及
- b) 代價餘額21,000,000港元須於交易II完成時由買方支付予賣方II(或賣方II可能指定的代名人)。

獨立財務顧問函件

目標II代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於 貴集團對物業II的投資成本、物業II的租金收入以及物業II的市值估值：(i) 根據 貴公司於二零二三年八月三十一日就物業II安排進行的估值35,000,000港元；及(ii)根據位元堂於二零二三年八月三十一日就物業II安排進行的估值35,300,000港元。

在相關交易完成時，各物業均按「現狀」出售，不附帶任何產權負擔。各物業現時分別設有一項現有按揭。根據相關買賣協議，相關賣方須促使於相關交易完成日期或之前償還所有未償還款項以及悉數免除或解除相關現有按揭。

(i) 代價調整

根據相關買賣協議，相關賣方承諾於相關交易完成日期起計30日內，向買方交付相關目標公司由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表。倘該等相關賬目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值並非零，則以下條文適用：

- (a) 如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值多於零，則買方須於收到該等相關帳目之日起計五個營業日內，向相關賣方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的款項；或
- (b) 如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值少於零，則相關賣方須於交付該等相關帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的確實款項。

(ii) 完成的先決條件

相關交易的完成均取決於以下先決條件是否達成或豁免(倘適用)：

- (a) 已取得 貴公司、宏安及位元堂各自獨立股東之批准，以及 貴公司、宏安、位元堂、該等賣方、買方及該等目標公司就相關買賣協議及其項下擬進行之交易須取得之所有其他必要公司及監管同意及批准；

獨立財務顧問函件

- (b) 宏安、位元堂及 貴公司各自己履行及遵守上市規則就相關買賣協議項下擬進行的交易所規定的任何其他要求；
- (c) 買方已完成對相關目標公司的業務、財務、法律及其他方面的盡職審查，並滿意審查結果；
- (d) 相關賣方須及／或促使相關目標公司分別根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13A條及第13條賦予有關物業妥善業權，以及展示和提供有關物業的業權；及
- (e) 在相關交易完成時，相關賣方作出的每項保證在所有方面均屬真實和正確。

買方可全權酌情豁免條件(c)和(d)。概無其他條件可由相關買賣協議之任何一方豁免。

倘於二零二三年十二月三十一日或訂約雙方以書面協定的其他日期或之前，相關買賣協議所載的先決條件仍未達成(或未獲買方豁免)，則買方有權終止相關買賣協議。於終止後，相關賣方須於終止日期起計七日內，向買方悉數退還根據相關買賣協議支付的所有按金，而無須支付補償費用或利息。

為免生疑問，任何交易的完成均不以其他交易的完成為條件。

(iii) 買賣協議的其他主要條款

吾等亦已審閱該等買賣協議之其他主要條款(即支付年期、費用、成本及開支等)，並將其與於聯交所上市之其他公司所進行類似該等交易之其他交易(特別是物業出售交易)中的條款進行比較，並注意到其他上市公司亦採用類似主要條款。因此，吾等認為該等買賣協議之其他主要條款符合市場慣例，且吾等認為該等條款對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

8. 代價評估

8.1 估值報告

鑑於最後實際可行日期，該等目標公司主要作為 貴公司的投資控股工具，且其主要資產為該等物業，在評估該等出售事項之代價是否公平及合理時，吾等重點分析該等物業之估值及估值報告。

吾等已就估值報告進行上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段所規定的工作，其中包括(i)評估估值師對於香港進行類似該等物業之物業估值經驗；(ii)獲取估值師於其他物業估值之往績記錄資料；(iii)查詢估值師與 貴集團及該等買賣協議其他訂約方的現時及過往關係；(iv)審閱估值師就評估估值報告(尤其是其工作範圍)的委聘條款；及(v)與估值師討論估值報告所採用的基準、方法及假設。

a) 估值師

吾等了解到，估值師董事及估值報告簽署人劉詩詠女士(「劉女士」)為(其中包括)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)。劉女士為一名合資格產業測量師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。估值師為名列香港測量師學會名冊上的測量公司之一。吾等亦已取得估值師有關其他物業估值之往績記錄資料，並注意到估值師為多間於聯交所上市之公司之估值師。因此，吾等認為，估值師及劉女士均具資格、經驗及能力履行物業估值，並就該等物業估值提供可靠意見。

吾等亦已向估值師詢問其是否獨立於 貴集團及該等買賣協議之訂約方，並獲知估值師乃 貴集團及其關連人士之獨立第三方。估值師亦向吾等確認，其並不知悉其與 貴集團或任何其他人士之間有任何關係或利益，而該等關係或利益將合理被視為影響其獨立性以擔任 貴公司獨立估值師。估值師向吾等確認，除就委聘估值而應付予 貴公司之一般專業費用外，彼等與 貴公司並無其他委聘關係。

此外，吾等從 貴公司與估值師之間訂立的委聘函中注意到，工作範圍適合估值師提出所需的意見，工作範圍並無限制，可能對估值報告中估值師的保證程度產生不利影響。

獨立財務顧問函件

b) 估值標準及基準

吾等已審閱及明白估值報告乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發之《香港測量師學會評估標準(二零二零年版)》(自二零二零年十二月三十一日起生效)以及香港聯合交易所有限公司刊發之上市規則第5章所載之全部規定而編製。

估值乃按市值基準進行得出，市價的定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。由於吾等並無注意到任何不尋常事項致使吾等相信估值報告並非按合理基準編製，故吾等相信估值可公平代表該等物業的市值，並為吾等進一步評估出售事項的代價構成公平合理的基準。

c) 估值方法

誠如估值報告所披露，於估值該等物業時，估值師已採用市場法，參考市場上已識別類似物業的可資比較銷售交易，並假設該等物業各自按現有狀態出售。對具相似規模、特徵及位置的可資比較物業進行分析，並審慎權衡各物業的優劣，以便對資本價值進行公平比較。根據吾等與估值師的溝通，吾等明白，鑑於香港物業市場可資比較樓宇／物業的資料大多為公開資料，估值師認為採納市場法乃最合適，因為其可提供更客觀的結果。實際上，市場法乃香港及其他成熟市場使用最廣之估值方法，因一般認為最佳之價值證據為就類似物業所支付之價格。鑑於香港物業市場活躍及廣為宣傳，且已有足夠可供分析之可資比較樓宇／物業樣本，吾等認為該等可資比較樓宇／物業為該物業之估值提供良好及客觀基準。因此，吾等同意估值師，認為市場法更適合該物業之估值。

吾等注意到，估值師採用每平方呎48,200港元的平均單位價格乘以物業I的可供銷售面積，得出物業I於二零二三年八月三十一日的評估價值為43,800,000港元。另一方面，估值師採用每平方呎74,056港元的平均單位價格乘以物業II的可供銷售面積，得出物業II於二零二三年八月三十一日的評估價值為35,000,000港元。

獨立財務顧問函件

下文載列物業I及物業II估值的該等可資比較交易詳情：

物業I

編號	位置	物業類型	交易日期	單位價格	經調整單位價格
				(概約) (千港元平方米)	(概約) (千港元平方米)
1	美孚新村 – 第三期 地下72號舖	商業單位	二零二三年三月十 四日	75.3	46.4
2	美孚新村 – 第二期 地下48B號舖	商業單位	二零二三年三月十 三日	56.7	49.1
3	美孚新村 – 第二期 地下47B2號舖	商業單位	二零二三年四月二 十八日	39.3	49.3
4	美孚新村 – 第二期 地下49A2號舖	商業單位	二零二三年五月十 五日	50.0	47.7
				平均	<u>48.2</u>
				物業I的評估價值(909平方尺)	<u><u>43,800,000港元</u></u>

附註：

估值師參考(其中包括)該等可資比較交易的交易時間、位置、臨街面積及規模進行調整。以上的調整範圍分別如下：(i)時間為+0.42%至+1.65%，(ii)地點為-30%至+30%；及(iii)臨街面積及規模為-5%至-10%。

獨立財務顧問函件

物業II

編號	位置	物業類型	交易日期	單位價格	經調整單位價格
				(概約) (千港元平方尺)	(概約) (千港元平方尺)
1	康樂廣場 – 地下2 號舖	商業單位	二零二三年三月二 十三日	88.4	89.8
2	富來花園 – 地下18 號舖	商業單位	二零二三年三月二 十九日	45.1	61.6
3	富來花園 – 地下17 號舖	商業單位	二零二三年四月三 日	39.2	53.1
4	宏發大廈 – 地下1 號舖	商業單位	二零二二年十一月 八日	59.3	73.4
5	富盛大廈 – 地下95 至100號舖	商業單位	二零二三年四月九 日	40.6	51.0
6	嘉城大廈 – 地下 G03及G011號 舖	商業單位	二零二三年五月三 十一日	120.6	109.1
7	金龍樓 – 地下20D 號舖	商業單位	二零二二年九月二 十八日	65.8	80.4
				平均	<u>74.1</u>
物業II的評估價值(470平方尺)					<u><u>35,000,000港元</u></u>

附註：

估值師參考(其中包括)該等可資比較交易的交易時間、位置、臨街面積及規模進行調整。以上的調整範圍分別如下：(i)時間為-0.28%至+1.65%；及(ii)地點為-10%至+35%。

吾等已審閱可資比較物業清單，並注意到篩選可資比較物業時乃基於以下標準：(i)位於各該物業同一地區的零售單位；及(ii)自估值日期起一年內發生的交易。吾等認為，可資比較物業的標準公平合理，因為其確保其在位置及近期市場活動方面與該等物業類似。吾等了解，估值師基於其判斷及經驗對可資比較物業進行調整時已考慮(其中包括)交易時間、位置、臨街面積及面積的差異。吾等已審閱該等調整，並與估值師討論調整的理由及方法。據吾等了解，倘標的物業優於可資比較物業，則會向上調整，反之，倘標的物業遜於可資比較物業，則會向下調整。吾等注意到(i)參考香港差餉物業估價署公佈的租金及價格指數，時間調整已計及交易與估值日期之間的價格變動；(ii)位置調整(為影響物業價值最為重要的因素)已考慮當地的人流密度、零售店舖對顧客的顯著性、可見性及曝光度；及(iii)臨街面積

獨立財務顧問函件

及規模調整乃按店鋪的臨街面積對面積比率釐定，店鋪臨街面積對面積的比率越高通常代表價值越高。吾等發現該等調整符合市場慣例，因此在得出該等物業的估值時認為其屬合理。

d) 估值假設

根據估值報告，該等物業的估值乃基於業主以現況於市場出售該等物業，且並無憑藉任何可影響該等物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益的假設而作出。此外，估值師假設，並無就該物業權益的任何抵押、按揭或欠款作出撥備，亦無考慮為使一項出售生效而可能招致的任何開支或稅項。除另有說明外，亦假設該等物業並無產權負擔、限制、屬繁重性質的開支及任何第三方權益，可能影響其於估值報告之價值。就此，吾等注意到估值師就該等物業估值時，通常採納該等假設。鑑於吾等認為以與公開市場上其他類似物業相同之方式評估該等物業屬客觀及恰當，且並無任何重大事項須吾等垂注，吾等認為該等估值假設屬公平合理。

8.2 章節結論

鑑於(i)該等目標公司之主要資產主要位於各物業，因此其價值乃參考二零二三年八月三十一日物業I之評估價值48,300,000港元及物業II之評估價值35,000,000港元而釐定，且吾等於審閱時認為估值報告乃釐定該等物業估值之適當參考；(ii)出售該等目標公司之代價乃各賣方與買方參考各物業為主要資產之管理帳目及相關調整(包括前述各物業的估值)按一般商業條款經公平磋商後釐定；及(iii)出售該等目標公司之所得款項淨額約38,100,000港元(可予調整)於償還相關現有按揭貸款後，將用作 貴集團的營運資金以及為未來投資機會進行更好的資金分配，故吾等認為該等交易之代價乃按一般商業條款釐定，對獨立股東而言屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

9. 對 貴公司的潛在財務影響

於最後實際可行日期，各該等目標公司為 貴公司之間接全資附屬公司。緊隨完成後，該等目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，而 貴公司不再於該等目標公司擁有任何股權。

獨立財務顧問函件

經考慮該等交易之代價及該等目標公司各自於二零二三年七月三十一日之未經審核資產或負債淨值，估計於該等交易完成後，貴集團之資產總值將減少約37,400,000港元。貴集團的負債總額將減少約40,500,000港元。估計貴集團的資產淨值將會增加約3,100,000港元，即貴集團的資產總值及負債總值變動的淨影響。

估計貴集團根據該等交易出售該等目標公司將錄得收益約3,100,000港元，於二零二三年七月三十一日，該金額乃根據該等交易之初步代價78,800,000港元並計及以下項目計算得出：(i)該等目標公司之資產或負債淨值；(ii)目標I股東貸款及目標II股東貸款項下未償還款項；(iii)償還目標公司I欠之未償還銀行貸款本金；及(iv)該等交易之估計相關費用。實際收益將由貴公司核數師審核。

推薦意見

考慮到上述主要因素及理由，吾等之意見概述如下：

- (i) 出售該等目標公司為貴集團提供機會以透過變現該等物業增值重新分配其資源，而出售該等目標公司之所得款項淨額將用作貴集團之營運資金及於未來出現投資機會時作出更佳資金分配；
- (ii) 隨著出售該等目標公司，相關按揭負債亦將被免除，此將導致貴集團的資產淨值增加約3,100,000港元，從而減少貴集團的整體負債及財務責任；
- (iii) 出售該等物業的代價乃由該等賣方與買方按一般商業條款並參考估值報告經公平磋商後釐定，吾等於審閱後認為該報告為釐定該等物業估值的適當參考；
- (iv) 由於在出售該等目標公司中存在潛在利益及／或角色衝突的相關董事均已就批准該等買賣協議及該等交易之相關董事會決議案放棄投票，故貴公司已採取充分的內部監控措施；
- (v) 由於各項物業為各目標公司的唯一資產，並無佔其總資產的主要比例，故出售該等目標公司不會對貴集團造成重大不利影響；及

獨立財務顧問函件

(vi) 該等買賣協議之主要條款(包括但不限於付款條款、先決條件及其完成)均已獲審閱且符合市場慣例。

考慮到上述因素及理由，吾等認為(i)該等買賣協議及該等交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)該等買賣協議及該等交易之條款及條件乃按一般商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等買賣協議及該等交易之決議案。吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關該等買賣協議及該等交易之決議案。

此致

Wang On Properties Limited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
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零二三年九月二十九日

* 李德光為根據證券及期貨條例註冊的負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

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等物業於二零二三年八月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，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：位於香港兩項物業之估值

吾等遵照Wang On Properties Limited(宏安地產有限公司)(「貴公司」)對 貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)持有的若干物業(「該等物業」)進行估值，吾等確認，吾等已視察該等物業，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就該等物業於二零二三年八月三十一日(「估值日期」)的市值提供意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃指市值，就吾等所下定義而言，市值指「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

吾等已在土地註冊處進行該等物業的業權查冊。然而，吾等並未核實該等物業的所有權或查證是否存在任何修訂條文而未有在交予吾等的副本上出現。所有文件均僅作參考用途。

估值方法

對該等物業進行估值時，吾等已採用市場法，並假設參考市場上所識別的類似物業的可資比較銷售交易以現有狀況出售各項物業。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。

由於該等物業於估值日期受現有租約規限，吾等亦採用租金資本化法對其進行估值，其中物業的市值指定期利息價值及復歸利息價值的總和。定期利息乃透過將現有租約的剩餘租期內的物業合約租金收入資本化而計算得出，而復歸利息則指按交吉基準(由上述市場法釐定)的物業市值貼現至現值，而貼現期限與現有租約的剩餘租期匹配。

假設

吾等的估值假設 貴集團以現況於市場出售該等物業，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，以影響該等物業的價值。

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等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有該等物業所產生的任何開支或稅項。吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制、支銷及任何第三方權利。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，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該等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地盤面積及建築面積為正確無誤。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。

該等物業最近於二零二三年九月七日由下述簽署人視察。彼已視察該等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等物業之以下事宜：

- 該等物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該等物業的現有用途；
- 該等物業的佔用情況；
- 該等物業提供的設施；及
- 該等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地震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 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。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。

對該等物業進行估值時，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。

該等物業的所有市值均以港元計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

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

二零二三年九月二十九日

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工作的物業估值師名冊、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。

估值概要

物業	於二零二三年 八月三十一日 現況下之市值 港元
貴集團持作投資的物業權益	
1. 香港 九龍 美孚新村 荔灣道10-16號 萬事達廣場1-11、15-17號 地下N77號舖	43,800,000
2. 香港 新界 元朗 同樂街2號 金寶樓 地下F號舖	35,000,000
總計：	78,800,000

估值證書

貴集團持作投資的物業權益

物業1號	描述及年期	估用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下之市值 港元
香港 九龍 美孚新村 荔灣道10-16號 萬事達廣場1-11、15-17 號 地下N77號舖 新九龍內地段第5086號 之份數860份之1份	<p>該物業包括一個位於地下的商舖，位於三層商業裙樓內，裙樓外為六棟17層住宅樓宇。該開發項目於一九七六年竣工。</p> <p>該物業屬於早期發展的私人屋苑之一美孚新村，擁有多座中層住宅樓宇及住宅樓下商業／停車場裙樓形式的零售設施。屋苑毗鄰荔枝角公園（第一期至第三期）、荔枝角公園體育館、荔枝角公園游泳池及美孚政府綜合大樓等充足的康體及休閒公共設施。該地區公共交通十分便利。美孚巴士總站及荃灣線及屯馬線的港鐵（美孚）站均位於屋苑範圍內。</p> <p>該物業之可銷售面積為909平方呎。商舖臨街面積約為18呎，通向內部走廊。</p> <p>該物業乃根據第UB9081項換地條件持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，租期法定延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業之目前季度政府地租為7,470港元。</p>	<p>該物業目前受限於兩份現有租約。該物業A部分可銷售面積為778平方呎，租期自二零二一年六月三日至二零二四年六月二日為期三年，每月租金為115,000港元。該物業B部分可銷售面積為131平方呎，租期自二零二三年七月十六日至二零二六年七月十五日為期三年，每月租金為30,000港元。</p> <p>所有提及的每月租金金額均不包括管理費、差餉及政府地租。</p>	43,800,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為誠衛有限公司，於二零二一年五月十一日以註冊摘要編號21060301320035登記。
2. 該物業須以恒生銀行有限公司為受益人進行按揭，於二零二一年八月二日以註冊摘要編號21081902530179登記。
3. 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條就有關標的發展項目的公用部分於二零一七年八月三十一日發出以註冊摘要編號21032501770094登記之第「UMB/50D151/1601-506/0001」號通知。
4. 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條就有關標的發展項目的公用部分於二零一七年八月三十一日發出以註冊摘要編號21032501770109登記之第「UMB/50D151/1601-506/0001」號通知。
5. 該物業於荔枝角分區計劃大綱核准圖編號S/K16/16劃為「住宅(甲類)」地區。

估值證書

貴集團持作投資的物業權益

物業2號	描述及年期	估用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下之市值 港元
香港 新界 元朗 同樂街2號 金寶樓 地下F號舖 丈量約份第120約地段 第3825號餘段之份數41 份之1份	<p>該物業包括一棟六層住宅大廈地下店舖單位，其地下與一樓分別指定為商業用途及辦公室用途。該標的大廈於一九七三年落成。</p> <p>該物業屬於早期開發的住宅區，由各種不同年代的中層住宅樓宇或住宅樓以及若干高層住宅樓或純商業發展項目混合而成。大部分開發項目的最低樓層專門用作商業用途。區內設有元朗政府合署、籃球場、兒童遊樂場、網球場、足球場及健康中心等公共設施。該區公共交通便利。屯馬線港鐵(元朗)站位於標的大廈東側約1.6公里處。巴士總站及公共小巴總站均位於標的大廈步行範圍內。</p> <p>該物業可出售面積為470平方呎。商舖臨街面積約為10.5呎，通向壽富街。</p> <p>該物業乃按政府新批第YL1069號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年，租賃期限經法定延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業之目前季度政府地租為3,915港元。</p>	<p>該物業目前受限於現有租約，自二零二二年五月一日至二零二五年四月三十日為期三年，每月租金為100,000港元，不包括管理費、差餉及政府地租。租戶可選擇續租三年。</p>	35,000,000

附註：

1. 該物業之登記擁有人為利晴有限公司，於二零二二年三月一日以註冊摘要編號22031101810470登記。
2. 該物業須以大華銀行股份有限公司為受益人進行按揭及租金轉讓，於二零二二年五月三日以註冊摘要編號22051302420151登記及於二零二二年五月三日以註冊摘要編號22051302420168登記。
3. 裁判官根據消防安全(建築物)條例(第572章)第6(1)條就標的大廈之公用區域於二零二三年三月十日發出以註冊摘要編號23061500440115、23061500440128、23061500440218及23061500440221登記之消防安全令。
4. 該物業於元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/26劃為「住宅(甲類)」地區。

1. 責任聲明

本通函(董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任)載有上市規則規定提供有關本集團之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導或欺詐，且無遺漏任何其他事宜，致使其中或本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

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

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露予本公司之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	佔本公司全部已發行股本之百分比 (附註a) %
鄧先生(附註b)	其他權益	11,400,000,000	75.00
游育燕女士(附註b)	其他權益	11,400,000,000	75.00
宏安(附註c)	受控法團權益	11,400,000,000	75.00

附註：

- (a) 該等百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。
- (b) 根據證券及期貨條例，鄧先生被視為透過(i)其個人權益；(ii)其配偶於宏安之權益；(iii)其透過Caister Limited(由其控制之公司)擁有之公司權益；及(iv)作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人所持之權益而於宏安全部已發行股本約50.67%中擁有權益。游育燕女士(鄧先生之配偶)亦被視為透過(i)其個人權益；(ii)鄧先生於宏安之權益；及(iii)作為鄧氏家族信託之受益人而於宏安全部已發行股本約50.67%中擁有權益。因此，鄧先生及游育燕女士各自被視為於宏安所持全部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)。
- (c) 宏安持有Wang On Enterprises (BVI) Limited(「**WOE**」)全部已發行股本，而WOE則持有Earnest Spot全部已發行股本。Earnest Spot直接持有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)。

除上文所披露者外，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)於最後實際可行日期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分部條文須披露予本公司之權益或淡倉。

3. 董事及緊密聯繫人於競爭業務中之權益

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。

4. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(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。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團業務而言屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

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

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二三年三月三十一日（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，董事確認本集團之財務或經營狀況並無出現重大不利變動。

7. 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
百利勤金融有限公司	可從事證券及期貨條例所界定之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權及概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已發出同意書，同意按所示形式及涵義刊發載列其函件或意見或報告及引述其名稱的本通函，且迄今並無撤回同意書。

8. 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，取得工商管理學士學位。彼為美國註冊會計師協會會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

9. 展示文件

該等買賣協議的副本由本通函日期起直至二零二三年十月十九日(股東特別大會日期)於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.woproperties.com可供查閱。

股東特別大會通告



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**」)謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十時三十分假座香港中環遮打道18號歷山大廈19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

(1) 「**動議**：

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議I(定義見本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函，本通告構成其中一部分(「**通函**」))(其註有「**A**」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易及落實上述協議；及
- (b) 批准、確認及追認訂立買賣協議I(定義見通函)，並謹此授權本公司任何一名董事(「**董事**」)作出董事全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令買賣協議I(定義見通函)及據此擬進行之交易得以落實、生效及／或完成。」

(2) 「**動議**：

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議II(定義見通函)(其註有「**B**」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易及落實上述協議；及

股東特別大會通告

- (b) 批准、確認及追認訂立買賣協議II(定義見通函)，並謹此授權任何一名董事作出董事全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令買賣協議II(定義見通函)及據此擬進行之交易得以落實、生效及／或完成。」

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，二零二三年九月二十九日

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. 隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二三年十月十六日(星期一)至二零二三年十月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會處理股份過戶。為釐定出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，以及已適當地於背頁或分開填妥之過戶表格，最遲須於二零二三年十月十三日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
3. 有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名受委代表。倘屬持有本公司多於一股股份之股東，則可委派超過一位受委代表，以代表其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，須在切實可行之情況下盡快且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，交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。於該情況下，則委任受委代表之文據將被視為已撤回論。

股東特別大會通告

6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘若超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅就該等股份於本公司股東名冊排名首位之人士方有權投票，而其他聯名持有人之投票則不獲接納。
7. 上述決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

* 僅供識別