
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下全部Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*證券出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的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、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。



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)

(1) 有關售後回租安排之主要交易
及
(2) 股東特別大會通告

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至16頁。

本公司謹訂於二零二五年七月四日上午十一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。

二零二五年六月十八日

* 僅供識別

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 — 該等租賃資產之估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「應收賬款質押協議」	指	洛陽宏進與海爾就各該等售後回租協議將予訂立的應收賬款質押協議
「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
「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：0149)，為本公司擁有約57.09%權益之上市附屬公司
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司
「中國農產品股份」	指	中國農產品已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「冠集股權質押協議」	指	冠集與海爾將予訂立的股權質押協議
「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)
「共同承租人」	指	洛陽宏進及濮陽宏進之統稱
「冠集」	指	Crown Fortress Limited (冠集有限公司)，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為中國農產品的全資附屬公司

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海爾」	指	海爾融資租賃股份有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「河南港安」	指	河南港安農副產品有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為中國農產品的全資附屬公司
「河南港安股權質押協議」	指	河南港安與海爾將予訂立的股權質押協議
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「宏進」	指	宏進農副產品集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為中國農產品的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二五年六月十三日，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
「該等租賃資產」	指	租賃資產I及租賃資產II之統稱
「租賃資產I」	指	根據售後回租協議I項下售後回租安排，共同承租人向海爾出售及向共同承租人回租涉及大棚及若干設備的濮陽市及洛陽市若干建築項目

釋 義

「租賃資產II」	指	根據售後回租協議II項下售後回租安排，共同承租人向海爾出售及向共同承租人回租涉及大棚及若干設備的濮陽市及洛陽市若干建築項目
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洛陽宏進」	指	洛陽宏進農副產品批發市場有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為中國農產品的全資附屬公司
「鄧先生」	指	鄧清河先生，本公司主席兼執行董事以及控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「前售後回租安排」	指	構成中國農產品與本公司日期為二零二五年一月二日聯合公佈的標的事宜之售後回租安排
「濮陽宏進」	指	濮陽宏進農副產品批發市場有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為中國農產品擁有75%權益之附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議I」	指	海爾與共同承租人訂立日期為二零二五年五月二十日的有條件售後回租協議，內容有關共同承租人向海爾出售租賃資產I及向共同承租人回租租賃資產I

釋 義

「售後回租協議II」	指	海爾與共同承租人訂立日期為二零二五年五月二十日的有條件售後回租協議，內容有關共同承租人向海爾出售租賃資產II及向共同承租人回租租賃資產II
「該等售後回租協議」	指	售後回租協議I及售後回租協議II之統稱
「售後回租安排」	指	共同承租人向海爾出售該等租賃資產並向共同承租人回租該等租賃資產
「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(其中包括)批准售後回租安排
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「宏安地產」	指	宏安地產有限公司，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：1243)，並為由本公司擁有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*)，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：0897)，為本公司擁有約72.02%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

就本通函而言，除另有指明外，港元換算為人民幣乃按1港元兌人民幣0.92146元之概約匯率計算。此匯率僅作說明用途，概不表示任何款項已經、可能已經或可能會按此匯率或任何其他匯率換算。



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，*GBS*，太平紳士(主席)

游育燕女士(副主席)

Stephanie女士

獨立非執行董事：

王津先生，*BBS*，*MBE*，太平紳士

蕭錦秋先生

陳勇先生，*SBS*，太平紳士

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3202室

敬啟者：

(1) 有關售後回租安排之主要交易
及
(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司與中國農產品刊發日期為二零二五年五月二十日之公佈，內容有關(其中包括)售後回租安排。於二零二五年五月二十日，洛陽宏進(中國農產品的全資附屬公司)(作為承租人)、濮陽宏進(中國農產品擁有75%權益之附屬公司)(作為承租人)與

董事會函件

海爾(作為出租人)(i)就租賃資產I的售後回租訂立售後回租協議I，售價為人民幣51,000,000元(相當於約55,300,000港元)；及(ii)就租賃資產II的售後回租訂立售後回租協議II，售價為人民幣20,400,000元(相當於約22,100,000港元)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關售後回租安排之進一步詳情；(b)該等租賃資產之估值報告；(c)股東特別大會通告；及(d)上市規則規定之其他資料。

售後回租安排

1. 該等售後回租協議

該等售後回租協議的主要條款概述如下。

日期

二零二五年五月二十日

訂約方

- (i) 洛陽宏進(作為承租人)；
- (ii) 濮陽宏進(作為承租人)；及
- (iii) 海爾(作為出租人)

售價及付款

根據售後回租協議I及售後回租協議II應付的售價分別為人民幣51,000,000元(相當於約55,300,000港元)及人民幣20,400,000元(相當於約22,100,000港元)。

各自的售價乃經參考訂約各方之間考慮及協定的多項因素後經公平磋商釐定，包括共同承租人及海爾各自估計該等租賃資產的價值以及海爾可接受的物業按揭成數。

董事會函件

經扣除(i)售後回租協議I的保證金人民幣1,000,000元(相當於約1,100,000港元)；及(ii)售後回租協議II的保證金人民幣400,000元(相當於約400,000港元)後，淨售價(i)人民幣50,000,000元(相當於約54,300,000港元)；及(ii)人民幣20,000,000元(相當於約21,700,000港元)須由海爾於下列條件達成後10個營業日內支付予共同承租人：

- (i) 海爾已收到共同承租人就各該等售後回租協議項下售價金額的收據；
- (ii) 海爾已收到共同承租人就各該等售後回租協議項下該筆付款發出的付款通知；
- (iii) 海爾已收到河南港安股權質押協議項下確認完成股權質押登記的相關文件；
- (iv) 海爾已收到冠集股權質押協議項下確認完成股權質押登記的相關文件；
- (v) 海爾已收到應收賬款質押協議項下確認完成應收賬款質押登記的相關文件；
- (vi) 海爾已收到共同承租人就各該等租賃資產提供的固定資產台賬的截圖並加蓋公章；
- (vii) 海爾已收到共同承租人出具各該等租賃資產的驗收確認函；及
- (viii) 海爾已收到共同承租人提供各該等租賃資產的視頻或照片。

該等租賃資產

該等租賃資產包括共同承租人所擁有涉及大棚及若干設備的位於濮陽市及洛陽市的若干建築項目。

董事會函件

根據內部估算，租賃資產I及租賃資產II於二零二五年二月二十八日的未經審核賬面價值分別為約人民幣39,100,000元(相當於約42,400,000港元)及約人民幣12,200,000元(相當於約13,300,000港元)。根據永利行評值顧問有限公司所述，該等租賃資產於二零二五年四月三十日的估值為人民幣79,700,000元(相當於約86,500,000港元)。估值金額低於售後回租安排項下的應付售價，原因為應用貸款價值比率。

租期

36個月

租賃付款總額

(i)售後回租協議I的租賃付款總額約為人民幣53,800,000元(相當於約58,400,000港元)；及(ii)售後回租協議II的租賃付款總額約為人民幣21,500,000元(相當於約23,300,000港元)，包括融資租賃付款及人民幣100.0元(相當於約108.5港元)的保留費，乃經參考該等租賃資產的售價及類似融資租賃安排的現行市場利率(上述全國銀行間同業拆借中心之五年期貸款市場報價利率為3.5%)及交易條款經公平磋商後釐定。

於該等售後回租協議生效後，海爾有權根據中國人民銀行公佈的貸款最優惠利率調整對租賃付款進行調整。實際租賃付款額在海爾發出的實際租金支付表及租金調整通知書中確認。

保證金

根據售後回租協議I及售後回租協議II的應付保證金總額分別為人民幣1,000,000元(相當於約1,100,000港元)及人民幣400,000元(相當於約400,000港元)。

就各該等售後回租協議而言，各自的保證金將從向共同承租人應付的售價中扣除。

董事會函件

海爾有權使用保證金抵銷共同承租人根據該等售後回租協議到期及應付的任何款項，在出現這種情況下，共同承租人須將保證金補足至其原先金額。

各保證金將用於抵銷共同承租人將支付的租賃付款的最後部分及保留費，前提是並無違約事件或違約事件已得到糾正。海爾須將保證金的任何餘額免息退還給共同承租人。

該等租賃資產的所有權

該等租賃資產的所有權在共同承租人出具該等租賃資產各自的驗收確認函後轉移至海爾。

於租期屆滿後，倘並無持續違約事件，且待收到該等售後回租協議項下的所有租賃付款及其他應收款後，海爾須將該等租賃資產的所有權以「原樣」轉讓予共同承租人。

該等售後回租協議的效力

該等售後回租協議於下列條件達成後生效：

- (i) 海爾已收到共同承租人內部機構發出的決議案正本或其他類似文件，同意該等售後回租協議項下擬進行的交易；
- (ii) 海爾已收到企業擔保人內部機構發出的決議案正本，同意為共同承租人履行各該等售後回租協議提供擔保；
- (iii) 宏進與海爾已就各該等售後回租協議訂立企業擔保協議；
- (iv) 河南港安已訂立河南港安股權質押協議；
- (v) 冠集已訂立冠集股權質押協議；
- (vi) 洛陽宏進已訂立應收賬款質押協議；及

- (vii) 本公司與中國農產品已取得各自的股東通過所有必要的決議案(或以股東書面批准的方式)批准售後回租安排的股東批准(如有需要)。

2. 售後回租安排的擔保及抵押品

為確保共同承租人在各該等售後回租協議項下的責任，已向海爾提供以下擔保及抵押品：

- (i) 宏進同意提供連帶責任擔保；
- (ii) 洛陽宏進已質押其商用物業租金、管理費及車輛入場費的所有收入及收款權；
及
- (iii) 河南港安及冠集均已質押其於洛陽宏進的全部股權。

售後回租安排的財務影響及所得款項擬定用途

根據香港財務報告準則第16號，售後回租安排將作為融資安排入賬，且不會導致任何收益或虧損於本集團的收益表中記錄。於租期屆滿後，該等租賃資產的所有權可於支付名義保留金後轉回予本集團。因此，在實質上和會計處理方面，售後回租安排實際上與借入有抵押貸款相同。根據售後回租安排，海爾並無轉讓資產的擁有權或使用權。

因此，董事認為實施售後回租安排後，現金及現金等同項目以及其他貸款均有所增加。

除上文所披露者外，預期售後回租安排不會對本集團的資產及負債或盈利構成任何重大影響。對本集團的最終財務影響將視乎本公司核數師將進行的審核而定。

本集團擬將售後回租安排的所得款項淨額用作償還其計息借貸、一般運營及營運資金用途。

有關本集團的資料

本集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產於香港從事物業投資、物業發展及買賣及資產管理；(iii)透過位元堂從事醫藥及保健食品之製造及／或零售；及(iv)透過中國農產品從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

有關售後回租安排訂約方的資料

中國農產品集團

中國農產品集團主要從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

洛陽宏進

洛陽宏進為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事洛陽宏進農副產品交易市場的管理及營運。於最後實際可行日期，其為中國農產品之全資附屬公司。

濮陽宏進

濮陽宏進為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事農產品交易市場營運及物業銷售。於最後實際可行日期，其為中國農產品擁有75%權益之附屬公司。

宏進

宏進為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，其為中國農產品之全資附屬公司。

河南港安

河南港安為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，其為中國農產品之全資附屬公司。

冠集

冠集為一間根據香港法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，其為中國農產品之全資附屬公司。

海爾

海爾為一間根據中國法律成立的有限公司，主要在中國從事融資租賃業務及金融服務。根據公開可得資料，海爾由海爾集團(青島)金盈控股有限公司、上海海鑄雲聚企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)及海爾國際有限公司分別擁有約38.97%、32.30%及28.73%。

根據公開可得資料的進一步詳情，(i)海爾集團(青島)金盈控股有限公司及上海海鑄雲聚企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)由海爾集團公司(「海爾集團」)通過若干附屬公司間接擁有大部份權益，而餘下股權由代表海爾集團若干高級管理層成員管理的基金間接持有；及(ii)海爾國際有限公司為Haier (HK) Investment Co., Limited的全資附屬公司，而該公司則為海爾集團的全資附屬公司。

根據公開可得資料，海爾集團的性質是集體所有制企業。根據《中華人民共和國城鎮集體所有制企業條例(2016修訂)》，海爾集團作為社會主義經濟組織，其財產歸勞動群眾集體所有、實行共同勞動、分配方式上以按勞分配為主體。鑒於其企業性質，海爾集團沒有股東。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，海爾及其最終實益擁有人(如適用)為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

訂立售後回租安排的理由及裨益

透過訂立售後回租安排，本集團將能夠更有效地管理彼等的營運資金，原因是售價將由海爾支付，而現金流可透過後續租賃安排更有效地管理。本集團的營運將不會因出售該等租賃資產而受到不利影響，因為該等資產將即時回租給共同承租人。

董事認為售後回租安排的條款(包括售價及租賃付款總額)乃經公平磋商並按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於按單獨基準及與前售後回租安排合併計算，有關售後回租安排的最高適用百分比率超過25%但少於75%，因此，根據上市規則第14.07條構成本公司的主要交易。

概無董事於售後回租安排中擁有重大權益並須就批准任何相同事項的本公司董事會決議案放棄投票。

於售後回租安排中擁有重大權益的股東及彼等各自的聯繫人(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。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於售後回租安排中擁有重大權益並須於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會將予舉行以考慮及酌情批准(其中包括)售後回租安排及其項下擬進行之交易。

本公司將於二零二五年六月三十日(星期一)至二零二五年七月四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，以釐定合資格出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。暫停辦理股東登記手續期間將不會登記股份過戶。

董事會函件

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，會上將提呈普通決議案以供股東考慮及酌情批准(其中包括)售後回租安排及其項下擬進行之交易。

本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會並於會上投票，務請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可行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舉行時間48小時前交回(即二零二五年六月二十七日(星期五)下午四時三十分或之前)。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。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司的細則，股東於股東特別大會投票將以投票表決方式進行。投票表決結果將刊載於本公司及聯交所網站。

推薦建議

謹請閣下垂注永利行評值顧問有限公司(宏安委任之獨立估值師)有關其對該等租賃資產於二零二五年四月三十日估值之函件及估值報告，乃載於本通函附錄二。

建議股東決定如何於股東特別大會投票前先閱覽上述函件及報告。

就上文所載理由而言，董事認為售後回租安排之條款屬公平合理，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上投票贊成有關售後回租安排及其項下擬進行之交易及其實施之決議案。

特別需要

倘閣下就參與股東特別大會有任何特別要求或特別需要，請於二零二五年六月二十七日或之前透過電郵pr@wangon.com或電話(852) 2312 8288聯絡本公司。

董事會函件

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 GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
主席兼執行董事
鄧清河

二零二五年六月十八日

* 僅供識別

1. 財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度之各年報(分別第149至392頁、第140至380頁及第134至379頁)以及本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告(第47至96頁)中披露，其刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wangon.com)，並可透過以下超連結直接查閱：

- (1) 本公司截至二零二二年三月三十一日止財政年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200803.pdf>

- (2) 本公司截至二零二三年三月三十一日止財政年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072701444.pdf>

- (3) 本公司截至二零二四年三月三十一日止財政年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072501051.pdf>

- (4) 本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1220/2024122000789.pdf>

2. 債務聲明

於二零二五年四月三十日(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及無抵押票據約4,746,700,000港元，其中合共約2,638,200,000港元之銀行及其他貸款乃以本集團之物業、廠房及設備、投資物業及所產生的若干租金收入、應收賬款、待售物業、發展中物業、已抵押存款、按公平值計入損益之金融資產、應收貸款及利息及由本集團從事農產品交易市場營運、物業投資及發展之若干附屬公司全部權益之股份押記作抵押。本集團亦就該銀行以若

千銀行為受益人提供之貸款而分別向合資企業及客戶發放為數分別不超過約425,000,000港元及16,300,000港元之銀行融資向銀行提供擔保。此外，於二零二五年四月三十日，本集團之租賃負債約為555,500,000港元。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零二五年四月三十日營業時間結束時，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、任何其他定期貸款、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. 重大不利影響

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二四年三月三十一日（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，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金聲明

考慮到售後回租安排及本集團現時可得的財務資源（包括本集團內部所得資金及現時可得的銀行融資），董事經作出審慎周詳的查詢後認為，本集團具備充裕營運資金應付其現時所需，即自本通函刊發日期起計至少未來12個月的需求。

5. 本集團之財務及業務前景

本集團從事街市業務管理及財資管理。與此同時，其亦透過其附屬公司宏安地產從事營運開發住宅及商業物業以作銷售以及投資商業及工業物業以獲得投資回報及資本增值，且透過其附屬公司位元堂從事中西藥業的製造及零售，並透過其附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事管理及銷售物業。自二零二四年三月三十一日（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，本集團的主要業務並無變動，預計本集團的主要業務將不會因售後回租安排完成而發生任何變化。

受中國內地支持，作為主要全球金融、運用及貿易樞紐，香港經濟正面對挑戰。香港政府正推出政策吸引國際業務、投資及人才以提升香港的競爭力。於二零二四年，香港經濟適度增長，實際本地生產總值增長2.5%，預測本地生產總值將於二零二五年增加2.3%。輕微放緩乃主要由於美國與中國內地之間的貿易緊張局勢升級導致貿易量下跌，香港作為地區貿易樞紐而受到直接影響。

就宏安地產集團而言，房地產行業特別容易受外部因素影響。全球經濟復甦持續不明朗意味著國際金融市場的波動可能直接影響香港房地產的走勢。買家在作出主要投資前往往尋求穩定性。為應對該等挑戰，宏安地產集團正加大力度銷售住房及商業項目，同時實施緊慎的風險管理策略。宏安地產集團將密切監察市場發展並在有需要時採納定價及營銷方法。

街市業務於過去十多年一直錄得盈利及產生正現金流量。然而，其面臨來自網上購物及送貨服務的激烈競爭，加上經濟環境疲弱及消費者開支模式改變帶來的挑戰，特別是香港居民北上消費。為應對該等難題，本集團通過加強與業主溝通及合作創造互利合作關係，從而穩定其街市組合。此方法確保街市的合適地點及支援多元化的消費者喜好。憑藉專業知識及資源，本集團旨在優化營運、達致經濟效益並提高效率，繼而節省成本及提供更優質客戶服務。

位元堂致力提供優質中醫藥診療服務，並專注於提供個人化服務以滿足個別客戶的需要。位元堂正改善其客戶關係管理系統，以建立更牢固、基於信任的長久互利關係。粵港澳大灣區政策為中藥及保健食品行分部帶來重大增長機遇。位元堂的策略定位為通過令其業務策略符合地區動態，並投資跨境電子商務提升品牌影響力，捉緊機遇。透過集中於優質服務、牢固客戶關係及受惠於大灣區政策，位元堂致力克服市場不明朗因素並在業內取得長遠成功。

就中國農產品集團而言，消費者開支緊慎及中國房地產市場阻礙經濟發展，均影響中國農產品集團集中於中國農產品市場的營運。展望未來，中國農產品集團旨在繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。為捉緊新商機，中國農產品集團正採納「輕資產」策略，透過合作關係擴充中國業務。

現時，本集團已通過密切監察變動、風險及資產以及採納積極管理方法，作好準備應付全球經濟不明朗因素。其致力捉緊發展機遇並為股東帶來豐厚回報的承諾，展現迎難而上的決心。憑藉穩健的財務狀況及多元化業務組合，本集團有能力抵禦經濟波動並持續發展。多元化為本集團提供應付不明朗環境所需的靈活性，並為策略性優勢。本集團的策略性投資及審慎決策增強對持續發展並為持份者創造長期價值的信心。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就中國農產品集團所持物業於二零二五年四月三十日的估值而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited

企業評值及諮詢

電話 +852 3408 3188

傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

緒言

吾等謹遵照閣下之指示，對宏安集團有限公司（「貴集團」）之附屬公司中國農產品交易有限公司（連同其附屬公司（「中國農產品集團」））持有位於中華人民共和國（「中國」）各物業（「物業」）之價值進行估值。吾等確認，吾等已進行實地視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對物業於二零二五年四月三十日（「估值日期」）市值之意見。

本函件構成估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，釐清本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指自願買方與自願賣方經適當推銷後於估值日期達成資產或負債易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易。

市值乃理解為所估計之資產或負債之價值，當中並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理取得之最佳價格，亦為買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(如非一般融資、售後回租安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

估值方法

收入法透過將預期現金流轉換為單一當前價值以提供價值指標。根據收入法，資產價值乃經參考該資產產生的收入、現金流量或產生的成本節省之價值釐定。

吾等按市場租金資本化基準對物業進行估值。根據替代原理，就評估市場租金採納直接比較法，與可資比較物業的實際租金所變現的租金及／或租金要價進行比較。為達致資本價值的公平比較，吾等分析類似面積、規模、性質、特徵及地點的可資比較物業，並仔細平衡各物業的所有優點及缺點。

估值考慮因素

對物業進行估值時，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第十二項應用指引以及國際估值準則所載的所有規定。

估值假設

在吾等的估值中，除另有指明外，吾等已假設：

- i. 物業將繼續按所設計、建造及建立以現狀由中國農產品集團作營運使用；
- ii. 興建物業時概無使用有害或危險之物料或技術；
- iii. 物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道；及
- iv. 中國農產品集團於評估參考價值時有權佔用、使用及在市場上自由租賃物業。

業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益之多份文件副本。然而，吾等並未檢查原始文件以核證物業權益的現有業權或提交予吾等之副本未有顯示之任何修訂。就物業權益業權之有效性而言，吾等重大依賴中國農產品集團中國法律顧問河南申慎律師事務所所提供的資料。

限制條件

劉婧女士(地理資訊科學理學碩士)已於二零二五年五月為吾等進行實地視察。

於視察期間，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行機械或結構測量，因此吾等不能就物業是否不存在腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷而作出報告。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就物業進行詳細實地測量，以核實其面積是否真確，惟吾等已假設交予吾等之文件所顯示之面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在頗大程度上倚賴中國農產品集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別就(但不限於)佔用詳情、尺寸及建築面積及辨別物業之所有其他相關事宜。

吾等並無理由懷疑中國農產品集團向吾等提供資料之真實性及準確性。中國農產品集團亦已知會吾等所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情觀點，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就對中國農產品集團之法律顧問責任範圍內的資料所作出之任何詮釋承擔任何責任。吾等亦無核實獲提供之與物業相關的任何資料是否準確。

備註

吾等以人民幣(人民幣)對物業進行估值。

隨函附奉「估值概要」及「物業詳情及估值意見」。

此致

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室
宏安集團有限公司
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

陳晞
MRICS, MSc (Real Estate), BEcon
高級聯席董事

張靜霞
MHKIS, MRICS, MBA, BSc (Hon)
高級測量師

謹啟

二零二五年六月十八日

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為皇家特許測量師學會專業會員。

張靜霞女士為皇家特許測量師學會的專業測量師(估值及商業房地產)及香港測量師學會會員，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾15年經驗。

估值概要

於二零二五年
四月三十日的市值
人民幣

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | 位於中華人民共和國河南省洛陽市老城區洛吉快速通道西側之洛陽宏進農副產品國際物流中心之若干大棚 | 無商業價值
(參考價值：人民幣
44,500,000.00元) |
| 2. | 位於中華人民共和國河南省濮陽市112街道033街坊之濮陽宏進農副產品國際物流中心之若干房屋和建築物 | 無商業價值
(參考價值：人民幣
35,200,000.00元) |
| | 總計 | 無商業價值
(參考價值：人民幣
79,700,000.00元) |

3. 物業分為多個單位，建築面積介乎80平方米至160平方米，可佔用或租賃作批發或零售用途。
4. 茲提述中國農產品集團的中國法律顧問河南申慎律師事務所就物業的法定業權所發出日期為二零二五年六月六日的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- i. 物業的土地使用權由洛陽宏進合法持有；
 - ii. 洛陽宏進已悉數結清所有土地出讓金；
 - iii. 土地使用權並無任何抵押或第三方的產權負擔；
 - iv. 倘擁有人並無就改變土地用途或於市場轉讓土地使用權作出申請，土地管理局或收回土地；及
 - v. 當期佔用或租用物業遵守准許土地用途。
5. 吾等已識別多個相關可資比較項目，符合時間、用途、狀況及地點篩選準則。

以下為所選可資比較項目表格：

店舖：

可資比較項目	A	B	C
地址	經五路金燕物流 舖位	春都路53號 春都路副食品批發 市場舖位	洛吉快速通道西側 宏進農業批發市場 舖位
出價日期	二零二五年三月	二零二五年六月	二零二五年四月
概約建築面積(平方米)	81.00	39.00	40.00
租金要價(人民幣/月)	3,240	1,248	1,000
單位租金(人民幣/平方米/月)	40.00	32.00	25.00

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、地點、面積及狀況作出調整。下調租金要價以計及協定折讓。就地點而言，下調單位租金以反映可資比較項目的較佳地點。面積增大則下調單位租金，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就狀況而言，已就較佳內部裝潢及設備下調單位租金。

作出上文調整後，3項經調整單位租金獲分配相同權重，代表加權平均值每月每平方米約人民幣27.41元(基於建築面積)。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 四月三十日 的市值 人民幣
2.	位於中華人民共和國河南省濮陽市112街道033街坊濮陽宏進農副產品國際物流中心之若干房屋和建築物	物業包括若干辦公室、冷藏庫及大棚以及在上所建之農產品批發市場，於二零零四年前後竣工。 物業的總建築面積約為14,263.40平方米(153,530平方呎)。	物業乃佔用作辦公室、倉庫及商業用途。 無商業價值 (見下文附註3)
		有關物業的詳情請參閱附註2。	

附註：

- 根據濮陽宏進與濮陽高新區王助鄉前南旺村村民委員會訂立的三份租賃協議，地盤總面積101,907.18平方米的三幅土地(地盤面積分別為23,840.12平方米、57,133.62平方米及20,933.44平方米)乃自二零零八年十月一日起至二零三七年九月三十日租賃予濮陽宏進作批發市場用途。
- 物業的詳情如下：

區域	座號	概約建築面積 (平方米)
4	冷藏庫	1,207.70
5	市場辦公室	961.60
6	冷藏庫1	1,440.10
6	冷藏庫2	540.80
8	冷藏庫	1,110.00
9	冷藏庫2	919.80
9	冷藏庫3	406.18
10	冷藏庫1	1,123.19
10	冷藏庫2	740.25
12	冷藏庫1	427.68
15	大棚4	4,442.10
／	銷售中心	944.00
總計		14,263.40

3. 據告知，物業並無獲授有效業權，因此並無任何房地產權證，由於物業不可在公開市場上自由轉讓，吾等給予物業無商業價值。

僅供參考，假設物業由濮陽宏進合法持有且並無任何按揭或第三方的產權負擔，濮陽宏進有權在市場上自由轉讓物業，於估值日期物業的市值為人民幣**35,200,000.00元**。

4. 吾等已識別多個相關可資比較項目，符合時間、用途、狀況及地點篩選準則。

以下為所選可資比較項目表格：

辦公室：

可資比較項目	A	B	C	D
地址	黃河東路481號眾 創空間辦公室	麗都路72號崛起 時代辦公室	開州中路海濱大 廈辦公室	濮上北路榮域城 市廣場辦公室
出價日期	二零二五年五月	二零二五年四月	二零二五年五月	二零二五年三月
概約建築面積(平方米)	500.00	210.32	200.00	275.00
租金要價(人民幣/月)	12,500	5,000	4,500	6,666
單位租金(人民幣/平 方米/月)	25.00	23.77	22.50	24.24

冷藏庫：

可資比較項目	A	B	C
地址	張莊鎮冷藏庫	衛華大道北十六巷 冷藏庫	建設路西端北華 農貿市場冷藏庫
出價日期	二零二五年四月	二零二五年三月	二零二五年五月
概約建築面積(平方米)	2,000.00	20.00	24.00
租金要價(人民幣/月)	60,000	1,000	1,200
單位租金(人民幣/平方米/月)	30.00	50.00	50.00

店舖：

可資比較項目	A	B	C
地址	五一路濮東農產品市場舖位	勝利中路449號衛河市場舖位	任丘路東方國貿綜合市場舖位
出價日期	二零二五年五月	二零二五年五月	二零二五年四月
概約建築面積(平方米)	220.00	30.00	30.00
租金要價(人民幣/月)	3,333	1,080	1,500
單位租金(人民幣/平方米/月)	15.15	36.00	50.00

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、面積、地點及狀況作出調整。下調租金要價以計及協定折讓。就地點而言，下調單位租金以反映可資比較項目的較佳地點。面積增大則下調單位租金，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就狀況而言，已就較佳內部裝潢及設備下調單位租金。

作出上文調整後，就辦公室而言，4項經調整單位租金獲分配相同權重，代表加權平均值每月每平方米約人民幣18.37元(基於建築面積)。就冷藏庫而言，3項經調整單位租金獲分配相同權重，代表加權平均值每月每平方米約人民幣33.62元(基於建築面積)。就店舖而言，3項經調整單位租金獲分配相同權重，代表加權平均值每月每平方米約人民幣18.14元(基於建築面積)。

1. 責任聲明

本通函(董事願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，就彼等所深知及確信，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，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

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，概無董事或本公司最高行政人員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C3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	個人權益	所持股份數目、身份及權益性質			總計	佔本公司 已發行股本 總額之概約 百分比 (附註f) %
		家族權益	公司權益	其他權益		
鄧清河先生 (「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註a)	1,017,915,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	6,063,896,772	42.80
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	1,045,941,645 (附註d)	—	4,989,928,827 (附註e)	6,063,896,772	42.80

附註：

- (a) 鄧先生被視作於其配偶游女士擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (b) 486,915,306股股份由Caister Limited(一間由鄧先生全資擁有之公司)持有，531,000,000股股份由Billion Trader Investments Limited(為忠譽國際有限公司(「忠譽」)之直接全資附屬公司，而忠譽則為由鄧先生全資擁有之易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)之直接全資附屬公司)持有。
- (c) 鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被視作於該等股份中擁有權益。
- (d) 游女士被視作於其配偶鄧先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視作於該等股份中擁有權益。
- (f) 該百分比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，本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數為14,166,696,942股。

於本公司相聯法團股份及相關股份之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所涉及股份總數	佔相聯法團 已發行股本總額 之概約百分比 (附註a) %
鄧先生	中國農產品	受控制公司權益	5,682,514,594 (附註b)	57.09
游女士	宏安地產	受控制公司權益	11,400,000,000 (附註c)	75.00
	位元堂	受控制公司權益	810,322,940 (附註d)	72.02

附註：

- (a) 該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，中國農產品、宏安地產及位元堂於最後實際可行日期的已發行股份總數分別為9,953,067,822股、15,200,000,000股及1,125,102,888股。

- (b) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於5,682,514,594股中國農產品股份中，2,007,700,062股中國農產品股份由Onger Investments Limited (「**Onger Investments**」) 持有，及3,674,814,532股中國農產品股份由Rich Time Strategy Limited (「**Rich Time**」) 持有。Onger Investments及Rich Time各自由Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」) 直接全資擁有。WOE由本公司直接全資擁有。
- (c) 11,400,000,000股宏安地產股份由Earnest Spot Limited持有，Earnest Spot Limited為WOE之直接全資附屬公司。
- (d) 810,322,940股位元堂股份由Rich Time持有，而Rich Time則由WOE全資擁有。
- (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**

除下文所披露者外，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	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 (附註c)
致力有限公司(「 致力 」) (附註a)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	4,989,928,827	35.22
Alpadis Trust (HK) Limited (附註b)	受控法團權益 — 受託人	4,989,928,827	35.22
Alain ESSEIVA先生(附註b)	受控制公司權益	4,989,928,827	35.22

附註：

- (a) 致力由Alpadis Trust (HK) Limited (以鄧氏家族信託之受託人身份) 間接全資擁有。因此，Alpadis Trust (HK) Limited被當作於致力所持之該等股份中擁有權益。
- (b) Alpadis Group Holding AG由Alain ESSEIVA持有82%。因此，Alain ESSEIVA被當作於Alpadis Group Holding AG擁有權益之該等股份中擁有權益。Vanessa Teo ESSEIVA為Alain ESSEIVA之配偶，因此被當作於Alain ESSEIVA擁有權益之該等股份中擁有權益。Alpadis Trust (HK) Limited為鄧氏家族信託之受託人。Alpadis Trust (HK) Limited分別由Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.、Alpadis (Hong Kong) Limited及Alpadis Group Holding AG (Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.及Alpadis (Hong Kong) Limited各自由Alpadis Group Holding AG全資擁有) 各自擁有20%。
- (c) 該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，本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數為14,166,696,942股。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或建議董事在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之公司中擔任董事或僱員：

董事姓名	擁有須予披露權益 或淡倉之公司名稱	於該公司之職位
鄧先生	致力	董事

3. 董事及緊密聯繫人於競爭業務中之權益

主席兼執行董事鄧先生為易易壹之唯一最終實益擁有人，易易壹由二零一五年起主要從事(其中包括)融資業務，被視為在與本集團融資業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。執行董事Stephanie女士為易易壹之董事及鄧先生之媳婦，而副主席兼執行董事游女士為鄧先生之配偶。

除上文所披露者外，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擁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中之權益

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二零二四年三月三十一日（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，概無董事於任何對本集團業務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，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由本集團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. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知悉，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、索償或仲裁。

7. 重大合約

本集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團之成員公司已訂立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) 下文載列三份日期為二零二五年六月十二日的有條件協議，其詳情載於本公司及宏安日期為二零二五年六月十二日的聯合公佈（「二零二五年六月聯合公佈」）：
 - (i) Wickert Investments Limited（「**Wickert Investments**」）（作為賣方）、ADPF Holding (BVI) L.P.（作為買方）及宏安地產（作為賣方擔保人）就收購

- Fortune Harbour Investments Limited (「**Fortune Harbour**」) 已發行股份的20%及Fortune Harbour結欠Wickert Investments的貸款的20/35訂立的有條件買賣協議(「**Fortune Harbour**買賣協議」)，代價約為86,440,000港元(可予調整)；
- (ii) Ever Sonic Enterprises Limited (「**Ever Sonic Enterprises**」)(作為賣方)、ADPF Holding (BVI) L.P.(作為買方)及宏安地產(作為賣方擔保人)就收購Mega Hope Global Limited (「**Mega Hope**」) 已發行股份的20%及Mega Hope結欠Ever Sonic Enterprises的貸款的20/35訂立的有條件買賣協議(「**Mega Hope**買賣協議」)，代價約為800,000港元(可予調整)；
- (iii) ADPF Member (BVI) L.P.、Prime Resonance Limited (「**Prime Resonance**」)(為宏安地產的間接全資附屬公司)及宏安地產(作為擔保人)就透過成立新合營企業開展業務合作訂立的有條件框架協議(「**框架協議**」)，Prime Resonance或其指定聯屬公司(該詞彙的定義見二零二五年六月聯合公佈)總投資承擔合共最多為18,000,000美元。
- (b) 中國農產品的全資附屬公司龍群有限公司(「**龍群**」)與玉林投資集團有限公司訂立日期為二零二五年五月三十日的減資協議，內容有關削減龍群於玉林宏進農副產品批發市場有限公司的股權，總代價為人民幣24,690,000元(相等於約26,580,000港元)(「**減資協議**」)，詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二四年五月三十日之聯合公佈；
- (c) 售後回租協議I；
- (d) 售後回租協議II；
- (e) 港威龍有限公司、中財有限公司與中原地產代理有限公司訂立日期為二零二五年四月十日之臨時買賣協議，內容有關出售位於香港九龍欽州街60A號地下連閣樓之物業，代價為19,500,000港元；

- (f) 海爾與洛陽宏進訂立日期為二零二五年一月二日之有條件售後回租協議(「前售後回租協議」)，內容有關洛陽海爾與宏進就若干資產的售後回租，售價為人民幣51,000,000元，詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二五年一月二日之聯合公佈；
- (g) Wang On Commercial Management Limited(作為賣方)、本集團(作為賣方之擔保人)、得驍有限公司(作為買方)與中國農產品(作為買方之擔保人)訂立日期為二零二四年十二月十三日之有條件買賣協議(「二零二五年買賣協議」)，據此，賣方有條件同意向買方出售偉駿投資有限公司(「偉駿」)的全部已發行股本及出讓偉駿結欠賣方的股東貸款，代價為150,000,000港元，詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二四年十二月十三日之聯合公佈以及中國農產品日期為二零二五年一月二十四日之通函；
- (h) 下文所載日期為二零二四年八月一日之三份租賃，詳情載於本公司日期為二零二四年八月二日之公佈：
- (i) Rich Century Investment Limited(「業主」)與明豪有限公司(作為租戶)訂立之租賃，內容有關重續日期為二零二二年八月十一日，有關香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓01、02、03、05、10B、11及12號辦公室之租賃，年期自二零二四年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期四年，自二零二四年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(「第一年至第二年」)的每月租金為每曆月302,260港元，自二零二六年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(「第三年至第四年」)的每月租金為每曆月320,040港元；
- (ii) 業主與宏安地產服務有限公司(作為租戶)訂立之租賃，內容有關重續日期為二零二二年八月十一日，有關香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓01、08、09、10、11及12號辦公室之租賃，年期自二零二四年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期四年，第一年至第二年的每月租金為每曆月298,571港元以及第三年至第四年的每月租金為每曆月316,134港元；及

- (iii) 業主與宏安管理服務有限公司訂立之租賃，內容有關重續日期為二零二二年八月十一日，有關香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓02、03、05、06、07及15號辦公室之租賃，年期自二零二四年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期四年，第一年至第二年的每月租金為每曆月195,347港元以及第三年至第四年的每月租金為每曆月206,838港元。
- (i) 淮安市清江浦融豐農業開發有限公司(作為買方)、中國農產品之間接全資附屬公司僑域有限公司(作為賣方)、中國農產品之間接全資附屬公司淮安宏進農副產品物流有限公司(作為目標公司)與淮安市宏進清江農副產品批發市場有限公司(作為目標公司之附屬公司)訂立日期為二零二四年五月二十五日之買賣協議(「淮安出售協議」)，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司，初步代價約為人民幣28,900,000元(可予調整)，詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二四年五月二十五日之聯合公佈以及本公司及中國農產品日期為二零二四年六月十七日之通函；
- (j) 位元堂之間接全資附屬公司裕訊投資有限公司(作為賣方)、保程有限公司(作為買方)與美聯物業(商舖II)有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年五月三日之臨時協議以及賣方及買方訂立日期為二零二四年五月三十日之正式協議(「瑞和街協議」)，內容有關(其中包括)買賣位於香港九龍瑞和街之物業，代價為33,000,000港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年五月三日之聯合公佈；
- (k) Top List Holdings Limited(作為賣方)、Divine Glory International Limited(作為買方)與宏安地產訂立日期為二零二四年三月二十八日之買賣協議(「二零二四年三月買賣協議」)，內容有關出售Beam Up Holdings Limited的全部已發行股本及出讓樂傲有限公司結欠的貸款，總代價約為797,080,516港元(可予調整)，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈；
- (l) 新鴻企業有限公司(宏安地產之間接全資附屬公司)、宏安地產、Lofty Ideal Limited(其士國際集團有限公司之間接全資附屬公司)、其士國際集團有限

公司與宏安資產管理有限公司(作為項目管理人)訂立日期為二零二四年三月二十八日之股東協議(「二零二四年三月股東協議」)，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈；

- (m) 宏安地產之間接全資附屬公司Twist Pioneer Limited(「**Twist Pioneer**」，作為賣方)與Walter Asset Management Limited(「**Walter Asset**」，作為買方)訂立日期為二零二四年三月十八日之轉讓協議(「**轉讓協議**」)，內容有關(其中包括)以約務更替之方式向Walter Asset轉讓Lexus Sharp International Limited及Twist Pioneer日期為二零二一年五月二十八日之參與協議項下所有Twist Pioneer之權利及義務，總代價為6,250,000美元，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年三月十八日之聯合公佈；
- (n) 位元堂之間接全資附屬公司廣均發展有限公司(作為賣方)、李偉成(作為買方)及敬華物業代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年三月一日之臨時買賣協議以及賣方與買方訂立日期為二零二四年五月十七日之正式買賣協議(「**利華大廈協議**」)，內容有關(其中包括)出售香港九龍彌敦道738-740A號利華大廈之物業，總代價為41,000,000港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年三月一日之聯合公佈；
- (o) 於二零二四年二月二日至二零二四年二月八日期間，本集團進行公開市場交易，出售合共8,400,000美元之(i)由華南城控股有限公司(「**華南城**」)發行之於二零二四年四月十二日到期11.50%優先票據(「**華南11.50%優先票據**」)及(ii)由華南城發行之於二零二四年十月九日到期11.95%優先票據(「**華南11.95%優先票據**」)，總代價約為3,800,000美元(不包括未付應計利息)，詳情載於本公司日期為二零二四年二月八日之公佈；
- (p) 於二零二四年二月一日及二零二四年二月二日，宏安地產之間接全資附屬公司Twist Pioneer進行公開市場交易，分別出售合共為3,020,000美元之華南11.50%優先票據及華南11.95%優先票據，總代價為1,300,000美元(不包括未付應計利息)(「**華南票據出售事項I**」)，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年二月二日之聯合公佈；

- (q) 位元堂之間接全資附屬公司森寶投資有限公司(作為賣方)、Crown Mega Limited(作為買方)與中原地產代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年一月二十二日之臨時買賣協議以及賣方與買方訂立日期為二零二四年五月二日之正式買賣協議(「**仁愛樓協議**」)，內容有關(其中包括)出售香港新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓之物業，總代價為38,000,000港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年一月二十二日之聯合公佈；
- (r) Ascend Progress Limited(作為買方)、位元堂之間接全資附屬公司Guidepost Investments Limited(「**Guidepost Investments**」，作為賣方)、位元堂(作為賣方之擔保人)與中原地產代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二三年十一月二十一日之臨時買賣協議以及賣方與買方訂立日期為二零二四年三月十四日之正式買賣協議(「**波斯富街協議**」)，內容有關(其中包括)出售2股東華投資有限公司(「**東華**」，持有一項位於香港利園山道寶榮大廈及波斯富街之物業)股份及轉讓東華結欠Guidepost Investments之貸款，總代價為100,000,000港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年十一月二十一日之聯合公佈；
- (s) 宏安地產之間接全資附屬公司Viva Action Limited(「**Viva Action**」，作為賣方)與位元堂間接全資附屬公司Guidepost Investments(作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日之買賣協議(「**二零二三年九月買賣協議I**」)，內容有關(其中包括)出售及收購誠衛有限公司(「**誠衛**」，其持有一項位於香港九龍荔枝角美孚新村之物業)全部已發行股本以及轉讓誠衛結欠Viva Action之貸款，總代價為43,800,000港元(可予調整)，詳情載於本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月八日之聯合公佈及本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月二十九日之通函；
- (t) Shining Sun Developments Limited(「**Shining Sun**」，作為賣方)與Guidepost Investments(作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日之買賣協議(「**二零二三年買賣協議II**」)，內容有關(其中包括)出售及收購利晴有限公司(「利

晴」，持有一項位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓之物業)全部已發行股本以及轉讓利晴結欠Shining Sun之貸款，總代價為35,000,000港元(可予調整)，詳情載於本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月八日之聯合公佈以及本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月二十九日之通函；

- (u) 本公司直接全資附屬公司Woe(作為買方)、忠譽(作為賣方，由鄧先生間接全資擁有)與鄧先生(作為賣方之擔保人)訂立日期為二零二三年九月六日之協議，內容有關(其中包括)買賣Onger Investments(持有當時中國農產品已發行股本約20.17%)全部已發行股本以及Onger Investments應付及結欠忠譽之所有款項，總代價為200,000,000港元，詳情載於本公司日期為二零二三年九月六日之公佈以及本公司日期為二零二三年九月二十七日之通函；及
- (v) 位元堂藥廠有限公司(「位元堂藥廠」，作為賣方，為位元堂擁有約99.8%間接權益之附屬公司)、本公司間接全資附屬公司宏安(代理人)有限公司(「宏安(代理人)」，作為賣方)與盧昕迪(作為替代買方)及陳玲(作為替代買方)(統稱「替代買方」，均為替代買方)根據正式協議訂立日期為二零二三年六月十九日之正式協議(「正式協議」)，內容有關出售及各替代賣方收購1股維富投資有限公司(「維富」)股份(佔維富全部已發行股本之50%)以及轉讓位元堂藥廠之利益(金額相當於維富結欠位元堂藥廠貸款之55%及45%)，總代價為71,000,000港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年六月十九日之聯合公佈。

宏安地產集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，宏安地產集團之成員公司已訂立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) Fortune Harbour買賣協議；
- (b) Mega Hope買賣協議；

- (c) 框架協議；
- (d) 二零二四年三月買賣協議；
- (e) 二零二四年三月股東協議；
- (f) 轉讓協議；
- (g) 華南票據出售事項I；
- (h) 二零二三年九月買賣協議I；及
- (i) 二零二三年買賣協議II。

位元堂集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，位元堂集團之成員公司已訂立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) 昇迅有限公司(位元堂之間接全資附屬公司)(作為賣方)與Pun Winnie Weng Yin及Pun Bonnie Suk Yin(作為買方)訂立日期為二零二四年六月十七日之臨時買賣協議，內容有關出售香港東勝道10號朗盈商業大廈地下A舖，代價為21,900,000港元，詳情載於位元堂日期為二零二四年六月十七日之公佈；
- (b) 瑞和街協議；
- (c) 利華大廈協議；
- (d) 仁愛樓協議；
- (e) 本公司(作為借款方)與位元堂藥廠(作為貸款方，為位元堂擁有99.8%間接權益之附屬公司)訂立日期為二零二三年十二月十八日之循環貸款融通，據此位元堂藥廠同意以年利率10%向本公司提供不超過100,000,000港元之無抵押循環貸款融通，詳情載於位元堂日期為二零二三年十二月十八日之公佈及位元堂日期為二零二四年一月十一日之通函；

- (f) 波斯富街協議；
- (g) 二零二三年九月買賣協議I；及
- (h) 二零二三年買賣協議II。

中國農產品集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，中國農產品集團之成員公司已訂立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) 減資協議；
- (b) 售後回租協議I；
- (c) 售後回租協議II；
- (d) 前售後回租協議；
- (e) 二零二五年買賣協議；
- (f) 本公司與宏安證券有限公司(前稱永安證券有限公司)訂立日期為二零二四年七月十一日之交易商協議，內容有關設立建議中期票據計劃，涉及本公司以記名方式發行最多1,000,000,000港元的無抵押定息票據，以及就此委聘宏安證券有限公司為安排商及交易商，年期不超過三年，詳情載於中國農產品日期為二零二四年七月十一日之公佈以及中國農產品日期為二零二四年八月一日之通函；及
- (g) 淮安出售協議。

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
永利行評值顧問有限公司	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二零二四年三月三十一日(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)已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件及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。

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張立基先生。彼為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記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。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期後之十四天於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.wangon.com可供查閱：

- (a) 售後回租協議I；
- (b) 售後回租協議II；
- (c) 本通函附錄二所載由永利行評值顧問有限公司就該等租賃資產編製之估值報告；及
- (d) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之專家同意書。

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») 謹訂於二零二五年七月四日(星期五)上午十一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(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認售後回租安排(定義見下文)(分別註有「A1」及「A2」字樣之售後回租協議I(定義見下文)及售後回租協議II(定義見下文)之各副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)之實施；
- (ii) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出其全權酌情認為就落實售後回租安排(定義見下文)及其項下擬進行的交易及其實施及使其生效及／或完成而言或與此有關屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜；及

股東特別大會通告

(iii) 就本決議案而言：

售後回租協議I指海爾融資租賃股份有限公司(「海爾」)(作為出租人)、洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(作為承租人)與濮陽宏進農副產品批發市場有限公司(作為承租人)(統稱「共同承租人」)所訂立日期為二零二五年五月二十日之有條件售後回租協議，內容有關共同承租人向海爾出售涉及大棚及若干設備的位於濮陽市及洛陽市的若干建築項目(「租賃資產I」)，以及回租租賃資產I給共同承租人；

售後回租協議II指海爾與共同承租人所訂立日期為二零二五年五月二十日之有條件售後回租協議，內容有關共同承租人向海爾出售涉及大棚及若干設備的位於濮陽市及洛陽市的若干建築項目(「租賃資產II」，連同租賃資產I統稱「該等租賃資產」)，以及回租租賃資產II給共同承租人；及

售後回租安排指共同承租人向海爾出售該等租賃資產以及回租該等租賃資產給共同承租人。」

承董事會命

WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

集團首席財務官兼公司秘書

張立基

香港，二零二五年六月十八日

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

股東特別大會通告

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二五年六月三十日(星期一)至二零二五年七月四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格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，所有股東最遲須於二零二五年六月二十七日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件，連同有關股票(已填妥之過戶表格在背頁或另頁附上)交回本公司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進行登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
3. 有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東可委任一名或(倘該股東為本公司多於一股股份之持有人)多於一名受委代表出席及代其投票。受委代表不必為本公司股東。
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送達本公司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，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，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。
6. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可就該等股份於股東特別大會上表決(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。
7. 以上決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

* 僅供識別