

此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*證券全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

**有關物業收購事項
之主要交易**

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考綜合財務資料	III-1
附錄四 — 該物業之估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「中標通知書」	指	賣方就該物業簽署日期為二零一九年一月二十四日之中標通知書
「收購事項」	指	買方以投標書向賣方收購該物業
「聯繫人」；「緊密聯繫人」；「關連人士」或「控股股東」	指	各具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「本公司」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣 (股份代號：1222)
「完成」	指	完成收購事項
「董事」	指	本公司董事
「易易壹」	指	Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣 (股份代號：221)
「政府」	指	香港政府
「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
「聯合公佈」	指	本公司與宏安地產聯合刊發日期為二零一九年一月二十四日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項
「最後實際可行日期」	指	二零一九年三月二十五日，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

* 僅供識別

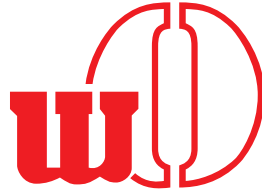
釋 義

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指 於土地註冊處登記為沙田市地段第530號之整塊或整幅土地（「土地」）第95,844份相等不分割部分之2,115整份及建於該土地上之發展項目（「發展項目」），就住宅處所而言稱為「銀湖·天峰」，位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號，連同持有、使用、佔用及享用發展項目之商業處所（定義見日期為二零零九年十一月二十五日之公契及管理協議，於土地註冊處之註冊摘要編號為第09121602100078號）包括但不限於商用區域（包括商用停車區域）、商業公用區域及設施及幼兒園（各自定義見上述公契及管理協議）之獨有權利及特權
「買方」	指 偉愉有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事物業投資
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01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
「附屬公司」	指 具有香港法例第622章公司條例賦予之涵義
「投標書」	指 買方就以總代價653,000,000港元向賣方收購該物業於競標過程中遞交之建議

釋 義

「賣方」	指 九廣鐵路公司，根據九廣鐵路公司條例(香港法例第372章)成立之公營機構及法定法團，由政府全資擁有
「宏安集團」	指 本公司及其附屬公司，就本通函而言，不包括宏安地產集團及位元堂集團
「宏安地產」	指 Wang On Properties Limited 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
「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)，並為由本公司擁有58.08%權益之上市附屬公司
「位元堂集團」	指 位元堂及其附屬公司
「%」	指 百分比

* 僅供識別



WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

執行董事：

鄧清河先生，SBS，太平紳士(主席)

游育燕女士(副主席)

陳振康先生(董事總經理)

獨立非執行董事：

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士

王津先生，BBS，MBE，太平紳士

蕭錦秋先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場

32樓3202室

敬啟者：

**有關物業收購事項
之主要交易**

緒言

茲提述有關收購事項之聯合公佈。

於二零一九年一月二十四日，買方(為宏安地產之間接全資附屬公司)已收到由賣方(一間為政府控股之實體)發出之中標通知書，內容有關買方所提呈以代價653,000,000港元購買該物業之投標書。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)上市規則所規定收購事項之詳情。

* 僅供識別

收購事項

收購事項之主要條款載列如下：

中標通知書日期 ： 二零一九年一月二十四日

訂約方 ： (i) 買方作為買家。買方為一間於香港註冊成立之有限公司並為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

(ii) 賣方作為賣家。賣方為根據九廣鐵路公司條例(香港法例第372章)成立之公營機構及法定法團，由政府全資擁有及主要從事鐵路經營。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產 ： 該物業。

投標書價格及支付條款 ： 收購事項之購買價為653,000,000港元，買方已或將按以下方式支付：

(i) 金額30,000,000港元之首期訂金已於二零一九年一月十八日由買方向賣方提呈投標書時支付予賣方律師(作為保管人)；

(ii) 金額35,300,000港元之後續訂金已於二零一九年二月十五日支付予賣方律師(作為保管人)；及

(iii) 金額587,700,000港元(即代價餘額)須於完成時支付予賣方律師(作為保管人)。

董事會函件

投標書之價格乃經參照由獨立物業估值師提供對該物業初步估值並經考慮由該物業產生之預期租金收入而釐定。購買價將由宏安地產集團透過銀行融資及／或內部資源撥付。

完成：完成將於二零一九年五月十六日或賣方可能議定之較後日期作實。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產(為其擁有75%權益之上市附屬公司)於香港從事物業投資及物業發展；及(iii)透過位元堂(為其擁有58.08%權益之上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及／或零售。宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業，以及投資工商物業作資本增值之業務。

董事會認為，收購事項有助於開拓其資產管理業務、加強及擴大本集團之投資物業組合，並為本集團帶來額外穩定之租金收入。本公司將會翻新該物業若干部分作為零售用途。根據有關該物業若干租約之條款及屆滿日期，本公司將調整租戶組合以滿足客戶追求高品質、健康及時尚生活的需求，從而獲得更高租金收益，有望擴闊其前景，從而提高日後之租金價值，繼而提升該物業日後之資本增值。

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

有關該物業之資料

該物業位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號「銀湖•天峰」住宅處所之零售平台層，包括停車場及地面層及一樓之零售平台層，總出租面積約31,372平方呎。

根據買方現時可得資料，該物業將按「現況」基準收購，連同該物業之現有租約及牌照(將於二零一九年至二零二三年期間屆滿)之權利及實益。該物業之年度租金收入約21,000,000港元。

收購事項之財務影響

完成後，本集團之非流動資產將因投資物業增加而增長。假設收購事項部分以現金及銀行結餘以及部分以長期銀行貸款融資，則流動資產將減少而非流動負債將增加。有關收購事項對本集團之資產及負債之估計影響之詳情載於本通函附錄三。

由於收購事項於二零一九年五月十六日或之前完成，估計收購事項將為本集團貢獻全年租金收入約21,000,000港元。董事認為，該物業所得租金收入將較目前的租金逐步增加，且預期收購事項有助於開拓其資產管理業務、加強及擴大投資物業組合，並為本集團帶來額外穩定之租金收入。

一般資料

由於本公司就收購事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司一項主要交易，及因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准之規定。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，因此倘若本公司就批准收購事項召開股東特別大會，則概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條規定，取得鄧清河先生及其聯繫人(彼等於最後實際可行日期持有股份9,984,356,772股，佔全部已發行股份約55.88%之控股股東群)之書面股東批准，以代替召開股東特別大會以批准收購事項。

根據上市規則第14.41(a)條之規定，本公司須於聯合公佈刊發後15個營業日內(於二零一九年二月十九日或之前)寄發一份載有(其中包括其他資料)收購事項進一步詳情的通函予股東。由於本公司需要更多時間編製及確定載入通函之本集團財務資料，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定，而聯交所已於二零一九年一月三十日向本公司授出上述豁免，據此，本通函將於二零一九年三月二十八日或之前寄發予股東。

董事會函件

推薦建議

基於以上理由，董事認為收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘召開股東特別大會以批准收購事項，董事建議股東投票贊成該等決議案。

其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
董事總經理
陳振康
謹啟

二零一九年三月二十八日

* 僅供識別

1. 財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止六個月之財務資料披露於本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年報(第49至153頁)、截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(第65至193頁)及截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(第65至206頁)以及本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告(第28至76頁),各份報告刊登於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wangon.com)。本公司核數師並無就本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表出具任何保留意見。

快速連結

本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度之年報以及本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告於下列網址可供查閱：

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

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

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0726/LTN20180726510.pdf>

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1219/LTN20181219587.pdf>

除上文披露者外,董事會並不知悉本公司自二零一八年三月三十一日(即本集團最期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的業務及財務狀況有任何重大變動。

2. 債務聲明

於二零一九年一月三十一日(即確定本通函之本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還銀行及其他貸款約5,044,700,000港元,其中合共約3,058,200,000港元之銀行貸款乃以本集團之土地及樓宇、投資物業及當中產生之若干租金收入、發展中物業、待售物業及按公平值計入其他全面收益之金融資產、有關本集團三間從事物業發展之附屬公司全部權益之股份押記作抵押。於二零一九年一月三十一日,已予抵押以取得本集團銀行貸款之本集團之土地及樓宇、投資物業、發展中物業、待售物業及按公平值計入其他全面收益之金融資產之賬面值分別為約609,100,000港元、1,275,800,000港元、1,993,900,000港元、665,300,000港元及703,200,000港元。此外,於二零一九年一月三十一日,本集團合共約1,801,500,000港元之無抵押銀行貸款乃以本公司所提供之公司擔保作擔保

及其他無抵押貸款約185,000,000港元。宏安地產集團就向合營企業發放為數不超過約2,158,800,000港元之銀行貸款提供擔保。

除上文另有披露及本集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一九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未發行之債務證券、任何其他有期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

3. 營運資金聲明

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

4. 重大不利變動

茲提述(i)本公司日期為二零一八年十一月二日之盈利警告公佈；(ii)本公司日期為二零一八年十一月二十日之有關截至二零一八年九月三十日止六個月之中期業績公佈；及(iii)本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告（該報告於二零一八年十二月十九日在聯交所及本公司網站登載），內容有關截至二零一八年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔溢利減少超過30%。誠如上述公佈及中期報告所披露，該減少主要由於（其中包括）上年度相應期間出售非全資附屬公司的收益所確認的其他收入減少及重新計量於合營企業剩餘50%權益（扣除於回顧期間物業發展項目完成後確認的溢利）所產生的其他收入減少所致。

進一步詳情請參閱本公司相關公佈及中期報告。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

香港住宅市場於成交價及成交數目均錄得持續增長。於二零一七年首三季，中原城市領先指數已上升約11.0%。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、英國脫歐談判及政府所頒佈之調控措施。

根據差餉物業估價署所頒佈之租金指數，零售店及甲級寫字樓單位之租金及價格自去年不斷上漲。本集團將繼續尋求穩定之經常性收入及資本增值投資，以加強物業投資組合。位元堂集團的新生產廠房於二零一七年三月開始運作。至今，位元堂集團已透過此新設良好生產規範認可生產基地轉型為生產及分銷位元堂集團的產品。位元堂集團於香港業務的銷售量維持穩定，但於中國業務的銷售量則下跌。本集團一直有策略地重組我們的銷售及分銷網絡，以加強業務增長，並降低間接成本以保障盈利。

位元堂集團亦採取縮減虧損業務的策略，並集中在有明顯增長潛力的產品和生產線。憑藉廣受認可兼家傳戶曉的品牌價值、堅實的基礎、正確的策略及新生產廠房，本集團有信心能為其股東創造更大的價值。

除物業相關以及製藥及保健業務外，營運街市及財資管理將繼續為本集團帶來可靠之經常性收入。為維持進一步增長，本集團積極尋求各種形式的策略業務機遇，並將於其為本集團及股東帶來可觀回報時發展或投資新業務。

1. 該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購之任何資產(業務或公司除外)會產生收益，並具有可識別之收入來源或資產估值，本公司須就有關該等資產的可識別收入淨額來源在本通函內載入三個先前財政年度(或倘賣方持有該資產之期間較短，則少於三個財政年度)之損益表，並須經核數師或申報會計師審閱以確保有關資料乃經妥為編製及取自相關賬簿及記錄。就本公司有關收購事項而言，該期間涵蓋截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個財政年度及截至二零一八年九月三十日止六個月(「有關期間」)。

誠如聯合公佈所披露，基於賣方提供之資料，該物業須受若干租賃及特許所規限。本公司已自賣方取得有關該物業之現有該等租賃協議(「該等租賃協議」)及特許協議(「特許協議」)之投標文件所載基本資料清單，包括(其中包括)每月租金及按金，以及租賃及特許條款。本公司律師亦已就彼等於賣方辦事處盡職審查時賣方提供的若干文件，編製該等租賃協議及特許協議的基本資料概述表，包括(其中包括)每月租金、政府地租及政府差餉以及管理費(統稱「租賃資料」)。除租賃資料外，儘管本公司已作出具體要求，而(i)賣方概無進一步提供任何上述財務明細資料的詳細分類；(ii)賣方未授予本公司權利以查閱該物業之相關賬冊及記錄或其他財務資料，包括於有關期間編製該物業財務資料的直接成本及其他開支，嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定；及(iii)賣方概無提供任何租賃協議及特許協議副本。由於賣方所擁有的其他財務資料乃屬保密性質且與收購事項無關，故彼等認為，讓本公司獲得其相關賬冊及記錄屬不宜或不合適。因此，由於這些財務資料為賣方專有且保密，賣方拒絕提供彼等相關賬冊及記錄。

本公司已因此申請且聯交所已授予本公司豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，而披露以下資料加以替代。

下文所載該物業於各有關期間的財務資料乃由董事僅根據賣方提供的租賃資料而編製，以作為替代而非作為該物業之損益表。因此，其未必全面反映該物業於有關期間的表現。

根據租賃資料，現共有10份租賃協議(包括九個店舖單位及一個幼兒園)及一份特許協議(包括一個店舖單位的儲物室)：

- (i) 該等租賃協議均有固定期限，最早屆滿期限及最後屆滿期限分別為二零一九年五月二十四日及二零二三年九月六日。該等租賃協議中，兩份將於二零一九年屆滿，三份於二零二零年屆滿，四份於二零二一年屆滿以及一份於二零二三年屆滿。於二零一九年至二零二三年各年度之每月最高租金總額分別為1,759,850港元、1,485,400港元、1,003,870港元、432,000港元及432,000港元。
- (ii) 特許協議固定期限為五年，屆滿期限為二零二一年三月十四日，每月租金為500港元。

根據租賃資料，該物業於相關期間之租金收入總額如下：

	截至			
	二零一八年		截至三月三十一日止年度	
	九月三十日 止六個月	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入總額	7,574	13,561	9,653	5,630

附註：

1. 假設自二零一八年九月三十日起至租賃資料編製完成日期止期間之該等租賃協議及特許協議項下之每月租金及其他條款概無變動，則於相關期間之租金收入總額乃來自該等租賃資料。
2. 根據該等租賃資料，該物業直接應佔的該物業管理服務費及政府地租及政府差餉須分攤予承租人並由承租人承擔。其他間接開支及成本(包括印花稅、利得稅、保險成本及維修及保養開支)須由賣方承擔。
3. 根據租賃資料，該物業截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度及截至二零一八年九月三十日止六個月之管理費預期分別為約442,580港元、1,180,704港元、1,341,975港元及768,990港元。
4. 根據租賃資料，該物業截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度及截至二零一八年九月三十日止六個月之政府地租及政府差餉預期分別為約338,062港元、613,828港元、739,062港元及430,981港元。
5. 根據租賃資料及香港法定稅率，該物業截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度及截至二零一八年九月三十日止六個月產生之印花稅預期分別為約30,658港元、無、10,899港元及41,992港元。

6. 除該等租賃資料及其他可公開查閱資料外，董事未能查閱該物業之其他財務資料。鑑於彼等可獲得的資料有限，董事無法確定賣方於相關期間應付利得稅的金額。根據租賃資料及本公司管理層的經驗，董事亦預計賣方應付的其他每月開支(如保險成本及維修及保養開支)屬微不足道。因此，上述財務資料並無包括利得稅、保險成本及維修及保養開支等其他開支。
7. 除本公司未能從賣方取得之財務資料外，上文所載有關該物業之財務資料乃按照大致上與本公司一致之會計政策編製。
8. 本公司之申報會計師安永會計師事務所已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號「獲委聘進行有關財務資料之協定程序」採取以下程序：
 - (i) 取得於有關期間該物業之租金收入總額概述(「租金收入總額概述」)(由本公司管理層編製)，並核對其計算之準確度。據公司管理層所表示，租金收入總額概述的資料乃摘錄自賣方提供的租賃資料；及
 - (ii) 就上文第II-2頁所載之租金收入總額與租金收入總額概述作出比較。

根據本公司申報會計師之可得資料及文件，其核對結果如下：

- (i) 就以上第(i)項程序而言，申報會計師發現租金收入總額概述之計算屬準確；及
- (ii) 就以上第(ii)項程序而言，申報會計師發現上文第II-2頁所載租金收入總額與租金收入總額概述所載之租金收入總額一致。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之鑑證工作，因此，安永會計師事務所並無對租金收入總額概述作出任何鑑證。

倘安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則就有關租賃報告及租金收入總額概述執行額外程序或進行鑑證工作，則安永會計師事務所可能已注意到原應向董事報告之其他事宜。

9. 董事認為，並無刊登該物業淨收益流之損益表將不會導致本通函在實質上屬不完整及具誤導或欺騙成分。

2. 該物業估值

由於本公司尚未能自賣方獲取有關該物業的估值報告，故並無在通函內披露該物業於有關期間內各財政年度末及期間末之估值。取而代之的為一名獨立估值師於二零一九年一月三十一日對該物業作出的估值報告並載於本通函附錄四。

緒言

貴集團之未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃編製以基於收購事項於二零一八年九月三十日完成之假設下，說明收購事項可能對 貴集團於二零一八年九月三十日之財務狀況構成之影響，從而向股東提供有關收購事項之影響之資料。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述假設收購事項於二零一八年九月三十日完成之情況下， 貴集團所達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦非旨在預測 貴集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其性質使然，其未必能真實反映 貴集團於完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃按照 貴集團於二零一八年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於 貴公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告)，並經作出隨附附註所述之備考調整後編製而成。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

於收購事項後的未經審核備考財務資料

未經審核備考綜合財務狀況表

二零一八年九月三十日

	本集團 (未經審核) 千港元 附註(1)	收購事項之 備考調整 千港元 附註	於收購事項後 之本集團 (未經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,444,731		1,444,731
投資物業	1,296,800	717,285 (2), (3)	2,014,085
發展中物業	1,538,131		1,538,131
商標	61,356		61,356
於合營企業投資	1,406,527		1,406,527
於聯營公司投資	126,550		126,550
按公平值計量並計入其他全面收益表 之金融資產	1,236,502		1,236,502
按公平值計量並計入損益表之金融資產	6,464		6,464
應收利息及貸款	895,963		895,963
按金及其他應收款項	381,521		381,521
遞延稅項資產	<u>28,836</u>		<u>28,836</u>
總非流動資產	<u>8,423,381</u>		<u>9,140,666</u>

	本集團 (未經審核) 千港元 附註(1)	收購事項之 備考調整 千港元		於收購事項後 之本集團 (未經審核) 千港元
			附註	
流動資產				
發展中物業	2,335,825			2,335,825
待售物業	720,501			720,501
合約資產	40,384			40,384
存貨	200,211			200,211
應收賬款及應收票據	95,333			95,333
應收貸款及利息	455,108			455,108
預付款項、按金及其他應收款項	1,510,696			1,510,696
按公平值計量並計入其他全面收益表 之金融資產	305,206			305,206
按公平值計量並計入損益表之金融資產	22,420			22,420
可收回稅項	894			894
現金及現金等同項目	<u>2,167,980</u>	(391,035)	(4)	<u>1,776,945</u>
	7,854,558			7,463,523
分類為持作出售之資產	<u>115,800</u>			<u>115,800</u>
總流動資產	<u>7,970,358</u>			<u>7,579,323</u>
流動負債				
合約負債	1,413,557			1,413,557
應付賬款	242,341			242,341
其他應付款項及應計費用	157,846			157,846
已收訂金及預收款項	41,750			41,750
銀行及其他貸款	2,802,848			2,802,848
有償契約撥備	9,663			9,663
應付稅項	<u>244,882</u>			<u>244,882</u>
總流動負債	<u>4,912,887</u>			<u>4,912,887</u>

	本集團 (未經審核) 千港元 附註(1)	收購事項之 備考調整 千港元		於收購事項後 之本集團 (未經審核) 千港元
流動資產淨值	<u>3,057,471</u>			<u>2,666,436</u>
總資產減流動負債	<u>11,480,852</u>			<u>11,807,102</u>
非流動負債				
銀行及其他貸款	2,762,822	326,500	(4)	3,089,322
遞延稅項負債	46,950			46,950
其他應付款項	164,959			164,959
已收訂金	<u>29,696</u>			<u>29,696</u>
總非流動負債	<u>3,004,427</u>			<u>3,330,927</u>
資產淨值	<u>8,476,425</u>			<u>8,476,175</u>
權益				
母公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	189,285			189,285
儲備	<u>5,899,917</u>	(250)	(2)	<u>5,899,667</u>
	6,089,202			6,088,952
非控股權益	<u>2,387,223</u>			<u>2,387,223</u>
權益總額	<u>8,476,425</u>			<u>8,476,175</u>

附註：

- (1) 本集團於二零一八年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零一八年九月三十日止六個月的已刊發中期報告。
- (2) 該交易作為會計核算的資產收購入賬，所有直接交易成本均資本化為該物業的部分初始成本。該物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，物業將根據本集團的「投資物業」會計政策按公平值列賬，以反映報告期末的當時市況。

有關調整乃指該物業的收購成本合共653,000,000港元，以及因此而產生的費用，估計約共64,500,000港元（資本化為該物業初始成本的成本包括印花稅約55,500,000港元、佣金約6,500,000港元、法律及專業費用約2,300,000港元）及與收購事項有關而應付的成本支銷約300,000港元（猶如收購事項已於二零一八年九月三十日完成）。

- (3) 根據本集團之會計政策，持有作賺取租金收入用途的物業在本集團的綜合財務報表內列作投資物業。
- (4) 本集團計劃以內部資源支付收購事項的部份金額，另一部份則以銀行貸款支付。於編製未經審核備考財務資料時，董事已假定本集團將會以內部資源支付有關代價的50%以及所有直接開支（約391,000,000港元），而代價的50%（約326,500,000港元）則將由按揭銀行貸款支付。現時假設按揭銀行貸款將會列作非流動負債。因此，於完成日期上述融資之分配金額可能與上文呈列之金額不同。
- (5) 概無作出其他調整以反映本集團於二零一八年九月三十日後任何貿易業績或訂立的其他交易。

關於未經審核備考綜合財務資料的函件

以下為本公司之申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而就本集團之未經審核備考綜合財務資料而編製的報告全文。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

獨立申報會計師於編製備考財務資料之核證報告

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就編製Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)* (「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，而未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途。備考財務資料包括載於 貴公司所刊發日期為二零一九年三月二十八日之通函(「通函」)附錄三 貴集團於二零一八年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容有關擬進行之物業收購(「收購事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函附錄三附註1-5。

* 僅供識別

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零一八年九月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一八年九月三十日發生。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告所載之 貴集團截至二零一八年九月三十日止期間之未經審核簡明綜合財務報表。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函，編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證委聘進行有關工作。該準則要求申報會計師須遵守道德規範及規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明收購事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於經選定較早日期進行，以供說明用途。故此，吾等概不就收購事項之實際結果會否與所呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於收購事項之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否恰當應用該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之收購事項，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

Wang On Group Limited

(宏安集團有限公司)*

董事會 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年三月二十八日

* 僅供識別

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司為載入本通函而就題項物業於二零一九年一月三十一日進行估值而發出的函件及估值證書全文。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評估顧問有限公司

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：

位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號「銀湖•天峰」，
商用區域(包括商用停車區域)、商業公用區域及設施及幼兒園之物業估值

吾等按照Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「貴公司」)的指示，對位於香港之上述物業權益(指「該物業」)進行估值，吾等確認已對該物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一九年一月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

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

估值方法

由於大部分商舖已出租，吾等採用資本化法評估該物業。直接資本化法以該物業根據物業所簽立租賃可產生之基本租金收入為基礎，並已充分考慮到彼等現存租賃到期時之復歸權益。折現率乃以估值日期現行之市場物業收益率為基礎。

該物業的復歸權益乃以比較法對其市值及空置佔有的利益進行估值，而比較乃按可資比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值。

假設

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

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

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

業權

吾等已在土地註冊處取得該物業的土地註冊詳情。然而，吾等並未核實該物業的所有權及是否存在可能會影響其所有權的任何產權負擔。本函件所披露之有關該物業土地註冊之資料僅供參考。

實地視察

Chen Nelson Chun Kin於二零一九年二月十五日對該物業進行視察，其擁有香港理工大學頒授的建築及房地產學理學碩士學位。於實地視察時，吾等已確保該物業以下事宜：

- 該物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該物業的現有用途；

- 該物業的佔有情況；
- 該物業提供的設施；
- 該物業內存在的任何違規用途；
- 該物業的維修及維護狀況；及
- 該物業存在任何清拆令或收回令。

限制條件

吾等之報告並無就該物業任何押記、按揭或欠款或進行銷售而可能產生之任何開支或稅項而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃假設賣方於市場現況出售該物業而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何足以影響該物業的價值之類似安排。

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

吾等已對該物業進行外部及內部視察。然而，吾等亦無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何明顯缺陷。吾等無法匯報該物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇服務及該物業的結構。

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

為該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒布之證券上市規則第五章及香港測量師學會所頒布的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載之所有規定。

該物業乃以港元估值。

隨函附上吾等之估值證書。

此 致

香港

九龍九龍灣

宏光道39號

宏天廣場

32樓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

二零一九年三月二十八日

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

估值證書

持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年1月 31日現況下 的市值 港元
香港新界沙田馬鞍山西沙路599號「銀湖•天峰」之商用區域(包括商用停車區域)、商業公用區域及設施及幼兒園	該物業包括1樓的若干商業單位、2樓的共20個私人停車位，2樓的幼兒園及2層高的商業平台內的商業公用區域及設施，共計7座38至46層高的住宅樓，於二零零九年落成。	該物業之商業單位及幼兒園受個別租約所規限(詳情請參閱下文附註7)	653,000,000
沙田市地段第530號內95,844份之2,115份	該物業的商業單位及幼兒園的總可供出售樓面面積為31,372平方呎。	該物業位於馬鞍山西沙路南側，(烏溪沙)地鐵站對面。一般區域主要為住宅區，其中建有不同的私人或公共房地產。	
	該物業以新批租約20139號持有，由二零零五年十月六日起計為期50年，每年地租相等於該物業應課差餉租值的3%。		

附註：

1. 該物業之登記業主為九廣鐵路公司(備註：沙田市地段第530號之新批租約20139號)。
2. 商業公用區域及設施及幼兒園的佔用許可證編號PR 5/2009(OP)於二零零九年六月三日通過09061602000043號備忘備忘錄登記。
3. 有關發展項目的佔用許可證編號7/2009(OP)於二零零九年七月十七日通過09090201790019號備忘錄登記。
4. 有關發展項目的合約完成證明書於二零零九年十一月十六日通過09111802250024號備忘錄登記。

5. 有關發展項目的公契及管理協議於二零零九年十一月二十五日通過09121602100078號備忘錄登記。
6. 根據於二零一六年一月十五日的馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/22，該物業所在地區顯示現劃分為「其他指定用途」(鐵路車站及公共交通匯處暨商業／住宅發展)。
7. 租約狀況的細目如下：

單位編號	期限	每月租金 (港元) (不包括差餉、地租和管理費)
G01	5年；由二零一八年九月七日開始並於二零二三年九月六日屆滿。	每月基本租金及營業額租金較高者載列如下： 每月基本租金 a. 第一年 330,000 b. 第二年 350,000 c. 第三年 370,000 d. 第四年 400,000 e. 第五年 432,000

營業額租金：每月銷售總營業額(「銷售總營業額」)的5%超過每月基本租金的差額。倘若該月銷售總營業額的5%的金額未超過該月的每月基本租金，則該月無須支付任何營業額租金，但概無虧絀(如有)可結轉至下個月或數月。營業額租金應於每個曆月的第十五天繳付上個月的款項。

G02	3年；由二零一七年六月十四日開始並於二零二零年六月十三日屆滿。	每月基本租金及營業額租金較高者載列如下： 每月基本租金 該三年 65,000
-----	---------------------------------	--

營業額租金：上個月的每月銷售總營業額的4%應超過上個月的每月基本租金的差額，經核證聲明應明確說明承租人於上個月應付營業額租金的金額，且承租人應於呈交經核證聲明時向業主繳付營業額租金的金額。

單位編號	期限	每月租金 (港元) (不包括差餉、地租和管理費)												
G03-09	5年；由二零一六年三月十五日開始並於二零二一年三月十四日屆滿。	<p>每月基本租金及營業額租金較高者載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="975 421 1126 453">每月基本租金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="699 497 839 529">a. 第一年</td> <td data-bbox="1098 497 1185 529">187,400</td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 534 839 566">b. 第二年</td> <td data-bbox="1098 534 1185 566">197,400</td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 570 839 602">c. 第三年</td> <td data-bbox="1098 570 1185 602">207,400</td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 606 839 638">d. 第四年</td> <td data-bbox="1098 606 1185 638">217,400</td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 642 839 674">e. 第五年</td> <td data-bbox="1098 642 1185 674">227,400</td> </tr> </tbody> </table> <p>營業額租金：上個月的每月銷售總營業額的6%應超過上個月的每月基本租金的差額，經核證聲明應明確說明承租人於上個月應付營業額租金的金額，且承租人應於呈交經核證聲明時向業主繳付營業額租金的金額。</p>		每月基本租金	a. 第一年	187,400	b. 第二年	197,400	c. 第三年	207,400	d. 第四年	217,400	e. 第五年	227,400
	每月基本租金													
a. 第一年	187,400													
b. 第二年	197,400													
c. 第三年	207,400													
d. 第四年	217,400													
e. 第五年	227,400													
G10	4年；由二零一五年八月十八日開始並於二零一九年八月十七日屆滿。	<p>每月基本租金及營業額租金較高者載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="975 983 1126 1015">每月基本租金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="699 1059 938 1091">a. 第一年及第二年</td> <td data-bbox="1098 1059 1169 1091">65,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 1095 938 1127">b. 第三年及第四年</td> <td data-bbox="1098 1095 1169 1127">70,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>營業額租金：上個月的每月銷售總營業額的11%應超過上個月的每月基本租金的差額，經核證聲明應明確說明承租人於上個月應付營業額租金的金額，且承租人應於呈交經核證聲明時向業主繳付營業額租金的金額。</p>		每月基本租金	a. 第一年及第二年	65,000	b. 第三年及第四年	70,000						
	每月基本租金													
a. 第一年及第二年	65,000													
b. 第三年及第四年	70,000													

單位編號	期限	每月租金 (港元) (不包括差餉、地租和管理費)
G11	3年；由二零一七年十一月十六日開始並於二零二零年十一月十五日屆滿。	每月基本租金及營業額租金較高者載列如下：
		每月基本租金
		a. 第一年 46,200
		b. 第二年 48,300
		c. 第三年 50,400
		營業額租金：上個月的每月銷售總營業額的10%應超過上個月的每月基本租金的差額，經核證聲明應明確說明承租人於上個月應付營業額租金的金額，且承租人應於呈交經核證聲明時向業主繳付營業額租金的金額。
G12	3年；由二零一八年十月二十日開始並於二零二一年十月十九日屆滿。	每月基本租金及營業額租金較高者載列如下：
		每月基本租金
		a. 第一年 32,750
		b. 第二年 33,400
		c. 第三年 34,000
		營業額租金：上個月的每月銷售總營業額的10%應超過上個月的每月基本租金的差額，經核證聲明應明確說明承租人於上個月應付營業額租金的金額，且承租人應於呈交經核證聲明時向業主繳付營業額租金的金額。
G15	3年；由二零一八年十二月一日開始並於二零二一年十一月三十日屆滿。	每月基本租金及營業額租金較高者載列如下：
		每月基本租金
		a. 第一年 109,100
		b. 第二年 112,400
		c. 第三年 115,800
		營業額租金：上個月的每月銷售總營業額的10%應超過上個月的每月基本租金的差額，經核證聲明應明確說明承租人於上個月應付營業額租金的金額，且承租人應於呈交經核證聲明時向業主繳付營業額租金的金額。

單位編號	期限	每月租金 (港元) (不包括差餉、地租和管理費)
G16	2年；由二零一七年五月二十五日開始並於二零一九年五月二十四日屆滿。	該兩年 250,000
G17	2年；二零一八年九月二十六日開始並於二零二零年九月二十五日屆滿。	該兩年 400,000
位於1樓及部分地面層，夾層樓及2樓的幼兒園	3年；於二零一八年九月一日開始並於二零二一年八月三十一日屆滿。	每月基本租金及營業額租金較高者載列如下： 每月基本租金 a. 第一年 237,300 b. 第二年 246,800 c. 第三年 256,670

營業額租金：上個月的每月銷售總營業額的10%應超過上個月的每月基本租金的差額，經核證聲明應明確說明承租人於上個月應付營業額租金的金額，且承租人應於呈交經核證聲明時向業主繳付營業額租金的金額。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於股份之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司全部
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		已發行股本之
						概約百分比
鄧清河先生 (「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註a)	4,938,375,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	9,984,356,772	55.88
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	4,966,401,645 (附註d)	—	4,989,928,827 (附註e)	9,984,356,772	55.88

附註：

(a) 鄧先生被當作於其配偶游女士擁有權益之該等股份中擁有權益。

- (b) 鄧先生被當作於其全資實益擁有公司Caister Limited擁有權益之該等股份中擁有權益。鄧先生亦為Caister Limited之唯一董事。
- (c) 鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (d) 游女士被當作於其配偶鄧先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (f) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本17,867,520,047股股份之百分比。

於本公司相聯法團易易壹之購股權相關股份之好倉

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使購		相關股份數目	估易易壹全部
			股權數目	行使期		已發行股本之
						概約百分比 (附註) %
陳振康先生	23.2.2018	0.48	4,600,000	23.2.2018至 22.2.2025	4,600,000	0.83

附註： 該等百分比指股份數目佔易易壹於最後實際可行日期全部已發行股本556,432,500股股份之百分比。

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

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份之好倉：

股東名稱／姓名	身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註5) %
Caister Limited (附註1)	實益擁有人	4,938,375,306	27.64
致力有限公司 (附註2)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	4,989,928,827	27.93
Fiducia Suisse SA (附註3)	受控法團權益 — 受託人	4,989,928,827	27.93
David Henry Christopher Hill先生 (附註3)	受控法團權益	4,989,928,827	27.93
Rebecca Ann Hill女士 (附註4)	家族權益	4,989,928,827	27.93

附註：

- (1) Caister Limited由鄧先生(執行董事及Caister Limited之唯一董事)實益全資擁有。
- (2) 致力有限公司由Fiducia Suisse SA(以鄧氏家族信託之受託人身份)全資擁有。故此，Fiducia Suisse SA被當作於致力有限公司所持之該等股份中擁有權益。
- (3) Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，故此，David Henry Christopher Hill先生被當作於Fiducia Suisse SA擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (4) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生配偶，因此被當作於其配偶David Henry Christopher Hill先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (5) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本17,867,520,047股股份之百分比。

3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益及對本集團業務整體而言屬重大且於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 董事於競爭業務中之權益

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

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

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之合約）。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅本集團任何成員公司之重大訴訟、申索或仲裁。

7. 重大合約

宏安集團

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

- (a) 本公司間接全資附屬公司富英有限公司(「富英」)(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一九年一月三十一日之重續協議，內容有關重續本金額為100,000,000港元之有抵押貸款，續期三個月，年利率為18.0厘，詳情載於本公司日期為二零一九年一月三十一日之公佈；
- (b) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一八年一月十九日之兩份貸款協議，內容有關授出本金總額為145,000,000港元之兩份有抵押貸款，為期十二個月，年利率為9.25厘，詳情載於本公司日期為二零一八年一月十九日之公佈；
- (c) 本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「倍利」)(作為貸方)與China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)(作為借方)訂立日期為二零一七年十月十八日之延期協議，據此，倍利同意將原定於二零一七年十一月三十日應付(i)提取本金總額100,000,000港元之循環貸款融資，及(ii)中國農產品發行之二零一九年到期五年期10.0厘票息債券(「二零一九年中國農產品債券」)之應計利息之支付日期延長至於二零一八年一月三十一日到期及應付，年利率為12厘，須按延長期間的應計利息支付，詳情載於本公司、位元堂、中國農產品及易易壹刊發日期為二零一七年十月十八日之公佈；
- (d) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年九月十三日之重續協議，內容有關重續本金額為150,000,000港元之有抵押貸款，續期十二個月，年利率為9.75厘，詳情載於本公司日期為二零一七年九月十三日之公佈；
- (e) 倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一七年八月二十五日之延期協議，據此，倍利同意將原定分別於二零一七年八月二十五日及二零一七年九月二十八日應付提取總額100,000,000港元之循環貸款融資之應計利

息之支付日期延長至於二零一七年十一月三十日到期及應付，年利率為12厘，須按各延長期間的應計利息支付，詳情載於中國農產品日期為二零一七年八月二十五日之公佈；

- (f) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年七月二十六日之重續協議，據此，富英同意重續與該客戶訂立日期為二零一七年一月二十六日之貸款協議，本金額為90,000,000港元，年利率為18厘，為期三個月(可進一步延期三個月)，詳情載於本公司日期為二零一七年七月二十六日之公佈；
- (g) 於二零一七年五月二十九日、二零一七年七月四日及二零一七年九月十五日由中國農產品發出並獲倍利(作為債券持有人)確認之請求函，據此，倍利同意將原定於二零一七年五月二十九日到期及應付之二零一七年中國農產品債券之應計利息之支付日期延長至二零一七年八月三十一日及進一步延長至二零一七年十一月三十日，尚未支付利息按年利率12厘計息，詳情載於本公司、位元堂及中國農產品於二零一七年五月二十九日聯合刊發之公佈，及本公司、位元堂、易易壹及中國農產品於二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日聯合刊發之公佈；及
- (h) 本公司間接全資附屬公司皇雋投資有限公司(作為貸方)與易易壹(作為借方)訂立日期為二零一七年四月十二日之貸款協議，內容有關授出本金額為200,000,000港元之無抵押貸款，為期36個月，年利率為6.5厘，詳情載於本公司日期為二零一七年四月十二日之公佈。

宏安地產集團

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

- (a) 投標書；
- (b) 宏安地產之間接全資附屬公司Silver Surplus Limited(作為賣方)與Kam Wah Ever Rich Limited(作為買方)訂立日期為二零一八年四月十九日之買賣協議，內容有關銷售Golden Noble Investments Limited(其持有一項物業發展項目)全部已發行股本之30%及轉讓其股東貸款，代價為103,800,000港元，詳情載於本公司與宏安地產於二零一八年四月十九日聯合刊發之公佈；
- (c) 宏安地產之間接全資附屬公司欣湖有限公司(作為賣方)與Fong's Manufacturers Company Limited(作為買方)訂立日期為二零一八年四月十二日之臨時買賣協議，內容有關銷售及轉讓卓豐控股有限公司之全部已發行股本及股東貸款其持有若干商用物業，初步代價約為324,500,000港元，詳情載於本公司與宏安地產於二零一八年四月十二日聯合刊發之公佈；
- (d) Goldland Enterprises Limited(作為買方)與宏安地產之間接全資附屬公司East Run Investments Limited(「East Run」)(作為賣方)訂立日期為二零一八年三月二十九日之買賣協議，內容有關出售及轉讓宏安地產一家持有一項零售物業之附屬公司之股份及相關股東貸款，代價約為83,800,000港元，詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十九日之公佈；
- (e) Guidepost Investments Limited(「Guidepost」)(作為買方)與East Run(作為賣方)訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議，內容有關銷售及轉讓宏安地產四家持有四項零售物業之附屬公司之股份及相關股東貸款，代價約為350,000,000港元，詳情載於宏安地產與位元堂於二零一八年二月七日聯合刊發之公佈及本公司日期為二零一八年三月二十九日之通函；
- (f) 宏安地產之間接全資附屬公司More Action Investments Limited(「More Action」)(作為賣方)、宏安地產之間接全資附屬公司Sparkle Hope Limited(作為賣方擔保人)、顯意國際有限公司(「顯意」)(作為買方)及恒宙國際有限公司(「恒宙」)(作為買方擔保人)之間訂立日期為二零一七年九月八日之有條件買賣協議(經日期為二零一八年一月十五日之補足協議作出修訂)，內容有關買賣Ease Mind Investments Limited(其持有一項物業發展項目)之60%已發行

股本及轉讓股東貸款，代價約為2,441,300,000港元，詳情載於本公司與宏安地產於二零一七年九月十一日聯合刊發之公佈及本公司日期為二零一七年十月十二日之通函；

- (g) More Action (作為貸方)、顯意 (作為借方) 及恒宙 (作為買方擔保人) 之間訂立日期為二零一七年九月八日之有條件貸款協議，內容有關More Action將向顯意墊支本金額為600,000,000港元之有抵押有期貸款融資，為期二十四個月，詳情載於本公司與宏安地產於二零一七年九月十一日聯合刊發之公佈；及
- (h) (其中包括) 宏安地產之間接全資附屬公司迅盛有限公司 (作為賣方) 與旭祺有限公司 (作為買方) 訂立日期為二零一七年六月七日之買賣協議，據此，賣方同意出售Wonder Sign Limited (其持有一項物業發展項目) 一股已發行普通股股份及轉讓股東貸款，代價為664,485,000港元，詳情載於本公司及宏安地產於二零一七年六月七日聯合刊發之公佈。

位元堂集團

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

- (a) 位元堂之間接全資附屬公司Guidepost (作為賣方) 與個人第三方 (作為買方) 訂立日期為二零一九年二月二十八日之買賣協議，內容有關出售Union Target Limited (一家持有一項零售物業) 之全部已發行股本及及轉讓其股東貸款，代價為53,088,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公佈；
- (b) 位元堂之間接全資附屬公司Able Trend Limited (「Able Trend」) (作為貸方) 與易易壹 (作為借方) 訂立日期為二零一八年九月十八日之貸款協議，據此，Able Trend同意授出金額不超過65,000,000港元之無抵押循環信貸融資，年利率為7.0厘，由二零一八年九月十八日開始，為期三十六個月，詳情載於本公司與位元堂於二零一八年九月十八日聯合刊發之公佈；
- (c) 位元堂之間接全資附屬公司Guidepost (作為買方) 與East Run (作為賣方) 訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議，內容有關銷售及轉讓宏安地產四家持有四項零售物業之附屬公司之股份及相關股東貸款，代價約為350,000,000

港元，詳情載於宏安地產與位元堂於二零一八年二月七日聯合刊發之公佈及本公司日期為二零一八年三月二十九日之通函；

- (d) 位元堂之間接全資附屬公司凱裕投資有限公司(「凱裕」) (作為貸方) 與中國農產品(作為借方) 訂立日期為二零一七年十月十八日之延期協議，據此，倍利同意將原定於二零一七年十一月三十日應付二零一九年中國農產品債券之應計利息之支付日期延長至於二零一八年一月三十一日到期及應付，年利率為12厘，須按延長期間的應計利息支付，詳情載於本公司、位元堂、中國農產品及易易壹刊發日期為二零一七年十月十八日之公佈；
- (e) (其中包括) 中國農產品、位元堂間接全資附屬公司Key High Limited(「Key High」) 及位元堂訂立日期為二零一七年七月四日之有條件包銷協議，內容有關包銷若干中國農產品建議發行之供股股份，該協議已於二零一七年九月十五日終止，詳情載於本公司、位元堂、易易壹及中國農產品於二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日聯合刊發之公佈；
- (f) Key High與中國農產品訂立日期為二零一七年七月四日之有條件認購協議，內容有關認購中國農產品將發行可換股票據，該協議已於二零一七年九月十五日終止；及
- (g) 於二零一七年五月二十九日、二零一七年七月四日及二零一七年九月十五日由中國農產品發出並獲凱裕確認之請求函，據此，凱裕同意將原定於二零一七年五月二十九日到期及應付之二零一九年中國農產品債券之應付利息之支付日期延長至二零一七年八月三十一日及進一步延長至二零一七年十一月三十日，尚未支付利息按年利率12厘計息，詳情載於本公司、位元堂及中國農產品於二零一七年五月二十九日聯合刊發之公佈，及本公司、位元堂、易易壹及中國農產品於二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日聯合刊發之公佈。

8. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之各專家之資格：

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

上述各專家已就刊登本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告或引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

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

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至二零一九年四月十一日止任何營業日之一般辦公時間內，於本公司之總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書函件；

- (d) 本通函附錄三所載核數師就未經審核備考財務資料發出之報告；
- (e) 本通函附錄四所載中誠達資產評值顧問有限公司就該物業編製之估值報告；
- (f) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (g) 本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告；及
- (h) 本通函。