
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疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券行、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Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)股份出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED (位元堂藥業控股有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

主要交易

關於該物業出售事項

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 正式協議	5
3. 出售事項之理由及裨益	7
4. 出售事項之財務影響	8
5. 銷售所得款項用途	8
6. 一般資料	8
7. 推薦建議	9
8. 其他資料	9
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該物業之估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》
「本公司」	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)
「完成」	指	出售事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買賣該物業的代價102,800,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	正式協議項下出售該物業
「正式協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一九年五月十七日的正式協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月二十一日，即本通函付印前就確定若干資料以供載入本通函而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

* 僅供識別

釋 義

「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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和台灣
「臨時合約」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一九年三月二十八日的具約束力臨時買賣合約
「該物業」	指	位於九龍西洋菜南街166號地下及閣樓的店舖，可售總樓面面積約1,318平方呎
「買方」	指	鴻輝創富有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資
「Rich Time」	指	Rich Time Strategy Limited，宏安集團之間接全資附屬公司及本公司之控股股東
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01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《公司條例》賦予之涵義
「租賃協議」	指	賣方與位元堂零售訂立日期為二零一九年三月二十五日之租賃協議，有效期為三年，於二零二二年一月三十一日屆滿，月租250,000港元，不包括差餉及管理費
「賣方」	指	Precious Investments Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業持有

釋 義

「宏安集團」	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)
「位元堂零售」	指 位元堂 (零售) 有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為本公司之間接附屬公司，主要從事零售及銷售中藥及保健食品業務
「%」	指 百分比

* 僅供識別



WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED
(位元堂藥業控股有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

執行董事：

鄧清河先生，SBS，太平紳士

(主席兼董事總經理)

陳振康先生

鄧梅芬女士

鄧蕙敏女士

獨立非執行董事：

梁偉浩先生，MH

蕭文豪先生

曹永牟先生

李家暉先生

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31樓3101室

敬啟者：

主要交易
關於該物業出售事項

1. 緒言

於二零一九年三月二十八日(交易時段後)，董事會宣佈賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立臨時合約，據此，賣方同意出售及買方同意以代價購買該物業。根據臨時合約，賣方與買方同意訂立正式協議。就正式協議的詳細條款及條件進行公平磋商後，賣方與買方於二零一九年五月十七日訂立正式協議，據此，按正式協議所載條款，賣方同意出售而買方同意購買該物業。載有出售事項條款更多詳情的正式協議取替臨時合約。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易。

由於本公司已收到Rich Time(在最後實際可行日期於715,322,940股股份中擁有權益)根據上市規則第14.44(2)條就批准出售事項發出的書面股東批准，本公司將不會就批准出售事項召開任何股東大會。

本通函旨在根據上市規則之規定向閣下提供(其中包括)有關出售事項的進一步資料及其他資料。

2. 正式協議

日期：二零一九年五月十七日

賣方：Precious Investments Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，以及為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有。

買方：鴻輝創富有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其主要從事物業投資。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司及其關連人士並無關連，於最後實際可行日期前，本集團任何成員公司與買方之間概無訂立須與出售事項合併計算的任何先前交易。

將予出售的資產：根據正式協議，賣方同意出售而買方同意以代價購買該物業。

該物業位於九龍西洋菜南街166號地下及閣樓。該物業可售總樓面面積約1,318平方呎。

正式協議完成前，該物業根據租賃協議租賃予本公司之間接附屬公司位元堂零售作為零售店。於完成時，根據租賃協議該物業將連同租約交付予買方。

董事會函件

代價： 102,800,000港元

代價乃由買方及賣方經參考該物業租金回報率、近期市場上類似物業的交易，以及由一名獨立物業估值師對該物業的初步估值經公平磋商後釐定。

代價較該物業於二零一九年二月二十八日的未經審核賬面值溢價約53.2%。董事(包括獨立非執行董事)認為代價實屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

支付條款： 代價已由／將由買方以下列方式支付：

- (a) 於簽訂臨時合約時，買方已向賣方支付一筆5,000,000港元款項作為訂金；
- (b) 買方已於二零一九年四月九日向賣方支付一筆5,280,000港元款項作為進一步訂金；及
- (c) 代價餘額92,520,000港元將由買方於完成時支付予賣方。

完成： 完成將於二零一九年五月三十日作實。

倘買方(因賣方違約除外)未能按照正式協議的條款完成購買，且並無損害賣方於正式協議項下可能擁有的任何其他權利，則賣方將全部沒收買方已向其支付的訂金，且賣方可(並無責任向買方交付轉讓契)廢除正式協議及按其認為合適者保留或轉售該物業。有關轉售所產生的任何虧絀及附帶的一切合理開支須由買方賠償及支付(倘已沒收訂金未能補償有關虧絀及開支)，而該轉售所變現的任何價格增加金額均歸賣方所有。賣方亦有權就因買方失責而產生的利息損失追討進一步損害賠償(倘已沒收訂金未能補償有關損失)。

倘賣方(因買方違約除外)未能按正式協議的條款完成出售，且並無損害買方於正式協議項下可能擁有的任何其他權利，則買方已向賣方支付的全部訂金須立即退還予買方，且買方亦有權就因賣方失責而使買方可能合理蒙受的損失向賣方追討賠償。

正式協議的條款乃訂約方經公平磋商後達致，並按一般商業條款訂立。董事(包括獨立非執行董事)認為正式協議的條款實屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

3. 出售事項之理由及裨益

本集團主要從事(a)主要在中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌行銷之中藥產品及以傳統配方由精選藥材製成之一系列產品；(b)分別以「珮夫人」及「珮氏」品牌加工及零售西藥產品及個人護理產品；及(c)物業投資。賣方主要從事物業持有。

董事會函件

本集團於二零一八年四月以69,000,000港元收購該物業。於二零一九年二月二十八日，該物業的未經審核賬面值約為67,100,000港元。以下為該物業由二零一六年八月八日(註冊成立日期)至二零一七年三月三十一日期間和截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月所產生的稅前及稅後淨租金收入：

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 百萬港元 (未經審核)	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 百萬港元 (未經審核)	由二零一六年 八月八日 (註冊成立 日期)至 二零一七年 三月三十一日 期間 百萬港元 (未經審核)
收益	0.69	1.79	0.49
稅前淨租金收入	0.64	1.73	0.49
稅後淨租金收入	0.53	1.44	0.41

董事相信，出售事項乃本公司以合理價格變現該物業價值的良機，出售事項的所得款項將提升本集團財務狀況並增加其一般營運資金。

4. 出售事項之財務影響

根據(其中包括)代價，於二零一九年二月二十八日該物業的未經審核賬面值及出售事項的相關開支，本集團預期於完成後會錄得出售收益約33,500,000港元，並將產生每年3,000,000港元的開支(指直至二零二二年一月三十一日(即經修訂租賃協議屆滿時)根據經修訂租賃協議予買方的應付租金)。此外，該等資產會增加約33,500,000港元。

除上文所披露者外，出售事項將不會對本集團的盈利及資產及負債構成任何重大不利影響。

5. 銷售所得款項用途

出售事項所得款項淨額約為100,500,000港元(扣除有關出售事項之其他開支後)將用於償還銀行貸款及作為本集團之一般營運資金。

6. 一般資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資業務。

董事會函件

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率(參考上市規則第14.07條計算)，超過25%但少於75%，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章的申報、公佈及股東批准規定。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出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司舉行股東特別大會以批准出售事項時，概無股東須就決議案放棄投票。Rich Time為本公司控股股東，持有715,322,940股股份的權益，佔於最後實際可行日期已發行股份約58.08%，已根據上市規則第14.44條之規定，以書面股東批准方式批准出售事項，以取代須於本公司股東大會通過的決議案。

7. 推薦建議

基於上文所載理由，董事認為出售事項的條款實屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會(倘本公司將召開股東特別大會)就決議案投贊成票，以批准出售事項。

8. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄載列的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited

(位元堂藥業控股有限公司*)

主席兼董事總經理

鄧清河

謹啟

二零一九年五月二十四日

* 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財政年度之經審核綜合財務報表(包括獨立核數師報告及其所附附註)已披露於本公司之相關年報,而截至二零一八年九月三十日止六個月之中期業績已披露於本公司之二零一八年中期報告。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三個財政年度之綜合財務報表發表任何保留意見。

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分別刊載於披露易(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.wyth.net/pressrelease>)之網站。

快速連結

- (i) 截至二零一六年三月三十一日止年度(第67至177頁),
(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0706/LTN20160706592_C.pdf)
- (ii) 截至二零一七年三月三十一日止年度(第74至163頁),
(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727600_C.pdf)
- (iii) 截至二零一八年三月三十一日止年度(第72至144頁),
(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0726/LTN20180726495_C.pdf)
- (iv) 截至二零一八年九月三十日止六個月(第28至68頁)
(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1219/LTN20181219463_C.pdf)

2. 債務聲明

於二零一九年三月三十一日(即本通函付印前確認本債務聲明所載若干資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有未償還有抵押銀行貸款約852,200,000港元,由本集團之土地及樓宇、投資物業及若干自此產生的租金收入作抵押,以及本集團並無未償還無抵押銀行貸款。本集團之有抵押銀行貸款按介乎香港銀行同業拆息加1.50厘至1.65厘之合約利率計息。

除上文另有披露者及本集團內公司間負債以及一般貿易應付賬款外,於二零一九年三月三十一日營業時間結束時,本集團概無任何其他已發行及未償還,或已授權或以其他方式增設但尚未發行的債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或屬借款性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))或承兌信用證或租購承諾、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

經計及本集團可動用的財務資源，包括本集團內部產生資金及可動用的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，若無不可預見的情況出現，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，本集團擁有充裕的營運資金足以應付其現時的需求，即於本通函刊發日期起計至少未來12個月期間的需求。

4. 重大不利變動

謹此提述(i)本公司日期為二零一八年十一月二日之正面盈利預告公佈；(ii)本公司日期為二零一八年十一月二十日之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)本公司於二零一八年十二月十九日分別刊載於聯交所及本公司網站的截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告，內容有關截至二零一八年九月三十日止六個月之中期業績之改善，主要歸因於(其中包括)議價購買聯營公司額外權益之收益及該聯營公司業績改善。

有關進一步詳情，請參閱本公司相關公佈及中期報告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，董事並不知悉本集團之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

隨著二零一八年第四季度及二零一九年第一季度節日的到來，本集團預計將受益於本地消費及旅遊購物的增長，尤其是保健產品。港珠澳大橋及廣深港高速鐵路的開通將縮短中國內地各個城市與香港的距離，從而促進跨境消費。憑藉「位元堂」品牌的強大品牌知名度以及消費者對「香港製造」保健食品產品的信心，本集團已整裝以待以受惠於此等最新發展。

中國內地強勁的消費力，以及中產階層對健康及安全的藥品及保健品的追求日益殷切，共同為本集團帶來了龐大市場機遇。過去十年，憑藉廣泛的銷售及分銷網絡以及大型廣告計劃，本集團已在中國內地市場建立起領先橋頭堡。「健康中國」的國家戰略及支持政策有望推動本集團深耕此龐大市場。

位於元朗工業邨的傳統中藥(「傳統中藥」)及西藥廠房營運順暢，有助於逐步擴大本集團的產品種類及產能。更重要的是，該廠房的研發設施使本集團能夠開發廣泛產品種類，及研究從傳統複合配方進行傳統中藥商業化生產。「安宮牛黃丸」、「安宮降壓丸」等高增值產品已經上市，深受市場歡迎。本集團將進一步利用其成功推出「安宮」系列的經驗，物色機遇提升該系列產品的市場滲透率，並延伸此產品系列。目前，此系列已有三款分別用作預防、治療及調養的產品。本集團將繼續豐富產品組合，以擴大其傳統中藥及西藥系列產品。

為迎合年輕一代的消費習慣，並利用最新的網絡技術以加強產品分銷，本集團將投放更多資源於數碼營銷。除聘請知名人士作為產品代言人及線上廣告的傳統方法外，本集團將大力加強社交媒體互動溝通及手機應用程式推廣，藉此優化跨境營銷。

展望未來，儘管中美貿易戰陰霾加劇及資本市場波動，為本港經濟帶來不確定因素，但一般而言，保健及醫藥產品銷售受經濟表現影響不大。就銷售網絡整合及產品開發而言，本集團將採取謹慎態度。

「位元堂」貴為「百年字號•香港品牌」，將憑藉其堅實的基礎及受客戶信賴的地位，繼續發展核心業務，以靈活創新的思維及營運機制迎接挑戰，為位元堂在中國內地及香港甚至海外的客戶提供優質產品及服務。

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就該物業於二零一九年四月十五日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評估顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No. 145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安樂商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者，

九龍西洋菜南街166號地下及閣樓

吾等遵照 **Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)** (「貴公司」) 的指示對標題所述位於香港之物業 (「該物業」) 進行估值，並確認吾等已視察該物業、作出有關查詢及取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就該物業於二零一九年四月十五日 (「估值日」) 之市值向閣下提供吾等之意見。

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就有關資產或負債進行公平交易而交換之估計金額」。

業權

吾等已在合適的土地註冊處對該物業進行查冊。然而，吾等並未核實該物業的擁有權或核實吾等所獲提供之副本有否任何未曾顯示的修訂。所有文件僅用作參考。

* 僅供識別

估值方法

由於該物業受限於現有租約，其通過市場資本化法進行估值，據此該物業的市值乃以其有期權益價值及其復歸價值之總和推算得出。有期權益價值通過於現有租約之未屆滿期限資本化實際租金收入來計量，而復歸價值反映以交吉基準按市場法計量市值之現值。

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價值之類似安排而作出。

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。

限制條件

吾等的報告並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納 貴公司向吾等提供有關租期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該物業樓面面積的準確性，惟吾等已基於從土地註冊處取得的註冊樓面平面圖確認樓面面積。所有文件及合約僅供參考用途，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

於二零一九年四月十五日，Chen Nelson Chun Kin視察該物業，彼持有香港理工大學頒授的建築及房地產學理學碩士學位。然而，彼等並無進行結構測量。於吾等視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報吾等視察的建築物及構築物是否並無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等並無對任何建築裝備及設施進行任何測試。

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。吾等亦已要求 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2017年版)的所有規定。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
九龍九龍灣
宏光道39號
宏天廣場31樓3101室
Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited
(位元堂藥業控股有限公司*)
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

二零一九年五月二十四日

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通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

估值證書

貴公司將出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 四月十五日 現況下之市值 港元
九龍西洋菜南街166號地下及閣樓	該物業為一幢約於一九六六年落成之九層高唐樓之地下商舖單位連同閣樓。	誠如 貴公司所確認，該物業租約自二零一九年二月一日起計及於二零二二年一月三十一日屆滿，為期三年，月租為250,000港元(不包括差餉及管理費)。	102,800,000
九龍內地段第1708號之餘段之份數11份之3份	該物業地下部分及閣樓部分之實用面積分別約為770平方呎及548平方呎。 目標地段根據一份政府租契持有，由一九二四年一月八日開始，為期75年，並已續契75年，政府每年租金為40,680港元。		

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司間接全資附屬公司Precious Investments Limited，見日期為二零一六年十二月三十日之註冊摘要編號17011902590277。該物業由登記業主以代價83,300,000港元收購。
2. 目標發展項目的大廈公契按日期為一九六六年十一月二十九日的註冊摘要編號UB563884登記。
3. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之命令編號UBCSN/14-34/0002/11規限，見日期為二零一五年八月十二日之註冊摘要編號15101600760254。
4. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之命令編號UBCSN/14-34/0001/11規限，見日期為二零一五年八月十二日之註冊摘要編號15112000870327。
5. 該物業已就作為一切款項的代價向中國工商銀行(亞洲)有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一九年一月八日之註冊摘要編號19012501890068。
6. 該物業須向中國工商銀行(亞洲)有限公司轉讓租金，見日期為二零一九年一月八日之註冊摘要編號19012501890074。
7. 臨時買賣合約尚待登記，見日期為二零一九年三月二十八日之註冊摘要編號19041102160091。

8. 根據日期為二零一八年七月十三日的於旺角分區計劃大綱草圖第S/K3/31號，該物業屬於「住宅(甲類)」範圍內。
9. 特定地區為發展成熟的住宅及商業區。於鄰近地區的發展項目主要為住宅房屋及商業大廈。鄰近購物商場擁有綜合購物設施，例如先達廣場、朗豪坊辦公大樓、雅蘭中心及聯合廣場。鄰近地區的公共交通包括巴士及的士。港鐵旺角站距此不遠，位於步行可及之處。
10. 於達致估值時，吾等並未計及任何完成所有必要建築工程的所需成本，以履行上文附註3及4所述的兩項建築物命令。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在本公司存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	權益性質／身份	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 <small>(附註1)</small>
鄧清河先生	受控制法團的權益 <small>(附註2)</small>	715,322,940	58.08%

(ii) 於本公司之相聯法團宏安集團股份之好倉

董事姓名	法團名稱	持有股份數目	佔宏安集團已發行股本總額之概約百分比 <small>(附註1)</small>
鄧清河先生	宏安集團 <small>(附註2)</small>	9,984,356,772	55.88%

附註：

1. 百分比乃有關權益披露表格上所示之各自公司之股本百分比。
2. 根據證券及期貨條例，由於鄧清河先生被視作於合共9,984,356,772股宏安集團(根據證券及期貨條例之定義為本公司之相聯法團)股份中擁有權益，佔全部已發行宏安集團股份約55.88%(基於彼透過本身實益持有股權、配偶於宏安集團之股權、一間彼全資實益擁有的公司股權及彼作為鄧氏家族信託之創立人而被視作擁有之權益)，故彼被當作擁有本公司之權益。宏安集團被視為於Rich Time持有之股份中擁有權益。Rich Time為宏安集團之間接全資附屬公司，並為715,322,940股股份之實益擁有人。因此，僅就證券及期貨條例第XV部而言，由宏安集團所持715,322,940股股份，亦被當作為鄧清河先生所擁有之權益。

(iii) 於相聯法團(即易易壹金融集團有限公司(「易易壹」))相關股份之好倉

董事姓名	授出日期	權益性質	每股行使價 港元	尚未行使購股 權或相關股 份數目	行使期	估易易壹 已發行股本 總額的概約 百分比 (附註)
陳振康先生	二零一八年 二月二十三日	個人	0.48	4,600,000	二零一八年 二月二十三日 – 二零二五年 二月二十二日	0.83%

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

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，於股份或相關股份中持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的權益或淡倉之人士（並非董事或本公司主要行政人員）如下：

於股份之好倉

姓名／名稱	權益性質／身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 總額之概約 百分比 <small>(附註1)</small>
宏安集團	受控制法團的權益 <small>(附註2)</small>	715,322,940	58.08%
Wang On Enterprises (BVI) Limited	受控制法團的權益 <small>(附註2)</small>	715,322,940	58.08%
Rich Time	實益擁有人	715,322,940	58.08%
游育燕女士	配偶權益 <small>(附註3)</small>	715,322,940	58.08%

附註：

1. 百分比乃上述人士存檔的有關權益披露表格上所示之本公司股本百分比。
2. 於最後實際可行日期，宏安集團被視為於Rich Time實益持有之715,322,940股股份中擁有權益。Rich Time由宏安集團透過擁有Wang On Enterprises (BVI) Limited而間接全資擁有。鄧清河先生為宏安集團之執行董事。
3. 誠如本附錄上文「2.(a)董事權益」分段所述，游育燕女士被當作於彼之配偶鄧清河先生上述持有之股份權益中擁有權益。

除上文披露者外，據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無任何其他人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 訴訟

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

4. 董事服務合約

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

5. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露之任何權益。

6. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事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之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司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，概無董事於任何就本集團業務而言屬重要之存續合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家資格及同意書

以下為提供意見以載入本通函之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立專業物業估值師

中誠達資產評值顧問有限公司已就本通函之刊發發出書面同意書，同意在本通函內以現有形式及內容轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，中誠達資產評估顧問有限公司並無於本公司任何附屬公司或相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或證券中擁有實益權益或其他權益，亦無認購或提名人士認購本公司任何附屬公司或相關法團之任何股份或證券之任何權利(不論是否合法強制執行)或購股權，且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之編製日期)以來概無於本集團任何成員公司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。

8. 重大合約

除下文披露者外，本集團任何成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的合約(日常業務過程中所訂立之合約除外)。

- (a) 正式協議；
- (b) 臨時合約；
- (c) 本公司之間接全資附屬公司Guidepost Investments Limited(「**Guidepost Investments**」)(作為賣方)與誠豐集團有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年五月九日之有條件臨時協議，內容關於出售本公司之間接全資附屬公司光暉投資有限公司(持有一間零售舖)的全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為52,800,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年五月九日之公佈；
- (d) 位元堂零售(作為租戶)與宏安地產之間接全資附屬公司永宜投資有限公司(作為業主)訂立日期為二零一九年五月二日之租賃協議，內容關於租用一項位於彌敦道的物業，其使用權總值約為12,060,000港元，租期自二零一九年五月一日起至二零二二年四月三十日屆滿，為期三年，月租380,000港元(不包括差餉及管理費)，詳情載於本公司與宏安地產聯合刊發日期為二零一九年五月二日之公佈；
- (e) Guidepost Investments(作為賣方)與一名個別人士(作為買方)訂立日期為二零一九年四月三十日之有條件臨時協議，內容關於出售本公司之間接全資附屬公司Wang To Investments Limited(持有一間零售舖)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為47,000,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年四月三十日之公佈；

- (f) 本公司之間接全資附屬公司Key High Limited(「**Key High**」)簽立日期為二零一九年四月十八日之認購表格及補充信函，內容有關投資合共7,500,000美元於Rockpool Capital SPC設立之獨立投資組合Rockpool Alpha Credit Strategy SP(「**獨立投資組合**」)及作為獨立投資組合種籽投資者獲得若干經濟利益之權利，詳情載於本公司與宏安集團聯合刊發日期為二零一九年四月十八日之公佈；
- (g) 本公司之間接全資附屬公司悦生有限公司(「**悦生**」)(作為賣方)與明耀企業有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年四月十八日之有條件臨時買賣協議及日期為二零一九年四月十九日之約束性補充協議，內容有關出售位於土瓜灣道的物業，代價為60,500,000港元，以及悦生與買方訂立日期為二零一九年四月十八日之特許協議，以向悦生授出使用部分商舖的權利，自該出售事項完成日期(即二零一九年六月二十八日)起計為期12個月，據此撥出6,050,000港元作為抵押按金，其將於該物業空置管有權交付買方後退回予悦生，詳情載於本公司日期為二零一九年四月十九日之公佈；
- (h) Guidepost Investments (作為賣方)與多名個別人士(作為買方)就出售越通有限公司(本公司之間接全資附屬公司，持有一間零售舖)的全部已發行股本及轉讓其股東貸款訂立日期為二零一九年二月二十八日之有條件臨時買賣協議，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；
- (i) 本公司之間接全資附屬公司Able Trend Limited(「**Able Trend**」)(作為貸款人)與易易壹(作為借款人)訂立日期為二零一八年九月十八日之貸款協議，據此，Able Trend同意授出一項金額不超過65,000,000港元的無抵押循環貸款融資，按年利率7.0%計息，由二零一八年九月十八日起計為期36個月，詳情載於本公司與宏安集團聯合刊發日期為二零一八年九月十八日之公佈；
- (j) Guidepost Investments(作為買方)、宏安地產(作為擔保人)與East Run Investments Limited(作為賣方)就銷售宏安地產四間附屬公司(持有四間零售舖)各自的股份以及轉讓其相關股東貸款訂立日期為二零一七年二月七日之買賣協議，代價約為350,000,000港元，詳情載於本公司與宏安地產聯合刊發日期為二零一八年二月七日之公佈及本公司日期為二零一八年三月二十九日之通函；

- (k) 本公司之間接全資附屬公司凱裕投資有限公司(「凱裕」)(作為貸款人)與中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)(作為借款人)訂立日期為二零一七年十月十八日之延期協議，據此倍利投資有限公司同意將中國農產品所發行於二零一九年到期的五年期10%票息債券(「二零一九年中國農產品債券」)的應計利息支付日期由原定的二零一七年十一月三十日延長至二零一八年一月三十一日，延長期間應計利息按年利率12%計息，詳情載於本公司、宏安集團、中國農產品及易易壹聯合刊發日期為二零一七年十月十八日之公佈；
- (l) 由(其中包括)中國農產品、Key High及本公司就包銷中國農產品建議發行的若干供股股份訂立日期為二零一七年七月四日之有條件包銷協議，有關協議已根據訂約方所訂立日期為二零一七年九月十五日之協議予以終止，詳情分別載於本公司、宏安集團、易易壹及中國農產品聯合刊發日期為二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日之公佈；
- (m) Key High與中國農產品就認購將由中國農產品發行的可換股票據訂立日期為二零一七年七月四日之有條件認購協議，有關協議已根據訂約方所訂立日期為二零一七年九月十五日之協議予以終止；及
- (n) 中國農產品發出並獲凱裕(作為債券持有人)確認之日期為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之請求函，據此凱裕同意二零一九年中國農產品債券的應計利息支付日期由原定的二零一七年五月二十九日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三十一日，延長期間的利息按年利率12%計息，詳情分別載於本公司、宏安集團及中國農產品聯合刊發日期為二零一七年五月二十九日之公佈及本公司、宏安集團、易易壹及中國農產品聯合刊發日期為二零一七年七月二十六日及二零一七年九月十五日之公佈。

9. 其他事項

- (a) 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。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其總辦事處及主要營業地點為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓3101室。
- (c) 本公司於香港的股份過戶及轉讓登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 倘本通函中英文有任何歧義，一概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期直至二零一九年六月十日(包括該日)的一般營業時間(星期六及公眾假期除外)在本公司主要營業地點香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓3101室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (e) 中誠達資產評值顧問有限公司就該物業編製之估值報告，載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所載之書面同意書；及
- (g) 本通函。