

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聯合公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不就因本聯合公佈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)



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)

聯合公佈

有關 成立合資企業 之須予披露交易

宏安及宏安地產之董事會欣然聯合宣佈，於二零二一年三月三十日，宏安地產與合資企業夥伴(一名獨立第三方)訂立具約束力的條款說明書，據此，訂約方已同意(其中包括)合資企業夥伴須按認購價1.00美元認購合資公司之一股股份，相當於合資公司股權之50%。

於認購事項完成後，於本聯合公佈日期，合資公司之權益現由宏安地產合資企業夥伴擁有50%及由合資企業夥伴擁有50%，而合資公司不再為宏安地產之附屬公司，合資集團之各成員公司將視為宏安地產之共同控制實體，且彼等之賬目將不再與宏安集團或宏安地產集團之賬目綜合入賬。

於認購事項完成後，於本聯合公佈日期，物業買家(合資公司之間接全資擁有附屬公司)亦訂立買賣協議以收購該物業，代價為300,000,000港元。合資集團將透過宏安地產合資企業及合資企業夥伴所提供之股東貸款以及將自第三方銀行及金融機構獲取之無追索權借款撥付收購事項。

由於合資企業之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但宏安及宏安地產之全部百分比率均低於25%，訂立具約束力的條款說明書及其項下擬進行之交易構成宏安及宏安地產各自之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定，惟豁免遵守股東批准規定。

緒言

宏安及宏安地產之董事會欣然聯合宣佈，於二零二一年三月三十日，宏安地產與宏安地產與合資企業夥伴(一名獨立第三方)訂立具約束力的條款說明書，據此，訂約方已同意(其中包括)合資企業夥伴須按認購價1.00美元認購合資公司之一股股份，相當於合資公司股權之50%。

具約束力的條款說明書

日期：二零二一年三月三十日

訂約方：(i) 宏安地產；及
(ii) 合資企業夥伴，一名獨立第三方。

主體事項

合資企業夥伴須按認購價1.00美元認購合資公司之一股股份(即認購事項)。認購事項已於具約束力的條款說明書之日期完成。

於認購事項完成後，於本聯合公佈日期，合資公司之權益現由宏安地產合資企業夥伴擁有50%及由合資企業夥伴擁有50%。合資公司不再為宏安地產之附屬公司，合資集團之各成員公司將視為宏安地產之共同控制實體，且彼等之賬目將不再與宏安集團或宏安地產集團之賬目綜合入賬。

資本注資

各訂約方須透過無抵押及無息股東貸款按以下方式將資金注入合資公司：

- (i) 於簽署具約束力的條款說明書後，宏安地產合資企業夥伴及合資企業夥伴須向合資公司按比例(即各自為5,000,000港元)注入合共10,000,000港元(「**初步股東貸款**」)以為根據收購事項應付之初步按金撥付資金；
- (ii) 宏安地產合資企業夥伴及合資企業夥伴須於二零二一年四月十二日向合資公司按比例(即各自為10,000,000港元)注入合共20,000,000港元(「**額外股東貸款**」)，以根據收購事項應付之進一步按金撥付資金；及
- (iii) 於收購事項完成前，宏安地產合資企業夥伴及合資企業夥伴各自須按比例注入一筆將由訂約雙方共同協定之額外金額(「**最終貸款注資**」)，經計及自外界銀行及金融機構將獲取之有關無索償權借款，該金額應足以應付就完成收購事項所需之資金餘額，而在任何情況下不得多於合共142,000,000港元(即各自為71,000,000港元)；

倘合資企業夥伴未能支付其初步股東貸款或額外股東貸款之部分(或其任何金額)，則宏安地產合資企業夥伴應獲得額外資金以補足由此產生之差額，惟(i)倘合資企業夥伴未能於二零二一年四月三十日之前支付初步股東貸款及額外股東貸款各自不少於33%，則宏安地產及宏安地產合資企業夥伴應有權(但無義務)按根據已付金額之成本要求合資企業夥伴出售其當時於合資公司之權益予宏安地產、宏安地產合資企業夥伴或其指定人士；及(ii)於合資企業夥伴悉數支付其初步股東貸款及額外股東貸款前任何時間，其收取股息之權力須予調整。

上述資本注資之總金額乃經計及合資公司及物業買家預期將獲取為收購事項撥付資金之第三方融資後而釐定，當中參考並將用以結清(其中包括)物業買家就完成收購事項應付之購買價、就支持物業買家營運之所需資金。

宏安地產預期將以內部資源為其具約束力的條款說明書項下之承擔撥付資金。

合資公司之額外投資者

各訂約方已表明彼等之意向，以共同邀請一名第三方投資者參與成為合資公司之額外股東，以協定有關權益之金額。

合資公司之未來融資

根據具約束力的條款說明書，訂約方已同意促使合資集團安排來自外部銀行／金融機構之無追索權借款，以為合資公司之營運及收購事項之任何未償還成本提供資金。

合資公司之管理

於合資企業夥伴成為合資公司之股東後，宏安地產合資企業夥伴及合資企業夥伴各自將有權委任合資公司之兩名董事。合資公司之董事會主席須由訂約方每十二個月指派一次且並無決定票。宏安地產合資企業夥伴將會指派首名主席。

禁售

除屬任何關連人士轉讓及根據具約束力的條款說明書項下擬向額外投資者出售股份以外，任何一方於合資期間內，不得出售其於合資公司之權益，惟(i)訂約方出售其於合資公司之權益而出現之跟隨銷售及／或拖售；及(ii)完成收購事項起計自十二個月內屆滿則不在此限。

合資公司年期

除非宏安地產合資企業夥伴及合資企業夥伴以書面方式延長年期，否則建議合營企業之年期自物業買家完成收購事項起計，為期4.5年。

有關合資公司營運之其他資料

根據具約束力的條款說明書之條款，待收購事項完成後，宏安地產之指定附屬公司將按訂約方協定之條款獲委任為該物業之資產經理。

終止

倘發生(其中包括)下列情況，具約束力的條款說明書將會終止：

- (i) 買賣協議終止；及
- (ii) 任何一方因另一方違反具約束力的條款說明書所載之任何陳述或擔保而行使其權利終止具約束力的條款說明書。

有關合資公司及物業買家之資料

合資公司為一間作投資控股用途而新成立之公司，除其於該物業之間接控股公司的權益外，並無任何業務或資產。於二零二一年三月三十日及認購事項完成後，合資公司與賣方(一名獨立第三方)訂立買賣協議(「買賣協議」)，內容有關以代價300,000,000港元收購該物業。於本聯合公佈日期，按金10,000,000港元經已支付，而物業買家應付之代價將以本聯合公佈「具約束力的條款說明書—資本注資」一節所述之方式，由宏安地產合資企業夥伴及合資企業夥伴所提供之注資總額以及自外界銀行／金融機構獲取之無追索權借款撥付。

收購事項預期將於二零二一年六月二十五日或之前完成。收購事項完成後，物業買家將直接持有該物業。

收購事項條款(包括其代價)乃由物業買家與賣家經公平磋商後按一般商業條款而釐定，當中參考(其中包括)鄰近該物業之可比較物業之當前市值。

有關該物業之資料

該物業包括位於香港新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯。該物業之總樓面面積為13,858平方呎，而於本聯合公佈日期，構成該物業之部份舖位已經租出。

訂立具約束力的條款說明書之理由及裨益

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%權益之上市附屬公司宏安地產於香港從事物業投資及物業發展；及(iii)透過其擁有65.79%權益之上市附屬公司位元堂藥業控股有限公司(股份代號：897)從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(iv)透過中國農產品交易有限公司(位元堂藥業控股有限公司擁有53.37%之上市附屬公司)(股份代號：149)從事農產品交易市場之物業管理及銷售。

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。

該物業位處屯門鄉事會路與鹿苑街交界，地理位置優越，鄰近已發展社區的繁忙街道，交通十分便利，前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程，設有過境巴士總站等交通樞紐，行人天橋亦與大型購物中心相連，進一步增添活力，促進當地蓬勃發展。

宏安及宏安地產各自之董事認為，與合資企業夥伴在具約束力的條款說明書方面的合作提供了一個良好機會，可善用宏安集團及宏安地產集團於物業投資及管理方面的知識及專業，與經驗豐富之投資者合作以擴張其業務，而收購事項則有助其開發資產管理業務、加強及擴大投資組合，並為宏安帶來額外穩定租金收入。該物業將作進一步翻新，以優化租戶結構及租金收入，並有望拓寬其前景，從而增加未來租金價值，提升該物業的未來資本增值。

宏安及宏安地產各自之董事認為具約束力的條款說明書之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合宏安、宏安地產及彼等各自股東之整體利益。

一般事項

由於合資企業之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但宏安及宏安地產之全部百分比率均低於25%，訂立具約束力的條款說明書及其項下擬進行之交易構成宏安及宏安地產各自之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定，惟豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議條款收購該物業
「額外股東貸款」	指	具有本聯合公佈「具約束力的條款說明書 — 資本注資」一節賦予該詞之涵義
「具約束力的條款說明書」	指	於二零二一年三月三十日由宏安地產及合資企業夥伴簽立之具約束力的條款說明書，內容有關(其中包括)合資企業
「最終貸款注資」	指	具有本聯合公佈「具約束力的條款說明書 — 資本注資」一節賦予該詞之涵義
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據宏安及宏安地產董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，一方連同其最終實益擁有人均獨立於宏安、宏安地產及彼等各自關連人士(按上市規則所界定)之第三方人士

「初步股東貸款」	指	具有本聯合公佈「具約束力的條款說明書 — 資本注資」一節賦予該詞之涵義
「合資企業」	指	於完成認購事項後，按 50:50 基準成立有關合資公司之合資企業
「合資公司」	指	Merry Cottage Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期前為宏安地產合資企業夥伴之直接全資擁有附屬公司以及於本聯合公佈日期合資企業夥伴進行認購事項後為宏安地產共同擁有之實體，並為物業買家之間接控股公司，主要從事投資控股
「合資集團」	指	合資公司及其附屬公司
「合資企業夥伴」	指	Turbo Holdings Ltd，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，而其由 Chiu Lon Ronald 先生最終全資擁有，而 Chiu Lon Ronald 先生為經驗豐富之物業投資者且其經營高級餐飲店
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，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	位於香港新界屯門屯門鄉事會路 88 號天生樓地下及一樓之 11 個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯

「物業買家」	指	星倫有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為合資公司之間接全資擁有附屬公司，主要從事物業投資，根據買賣協議為該物業之買方
「買賣協議」	指	具有本聯合公佈「有關合資公司及物業買家之資料」一節賦予該詞之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	合資企業夥伴認購合資公司一股股份，認購價為 1.00 美元
「注資總額」	指	初步股東貸款、額外股東貸款及最終貸款注資的統稱
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	Million World Development Limited，一間於香港註冊成立之公司，主要從事物業投資並由新世界發展有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：0017))實益擁有，根據買賣協議為該物業之賣方以及該物業之擁有人
「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

「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)，並為由宏安擁有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
「宏安地產合資企業夥伴」	指	宏安地產或一間直接或間接全資擁有的宏安地產附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命

WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

主席兼執行董事

鄧清河

承董事會命

WANG ON PROPERTIES LIMITED

宏安地產有限公司

執行董事兼行政總裁

鄧灝康

香港，二零二一年三月三十日

於本聯合公佈日期，宏安之董事會包括執行董事鄧清河先生、游育燕女士及 *Stephanie* 女士；以及獨立非執行董事王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

於本聯合公佈日期，宏安地產之董事會包括執行董事鄧灝康先生、黃靜嫻女士及程德韻女士；及獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。

* 僅供識別