

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)

補充聯合公佈

有關 具約束力的補充條款說明書 及 增加合資企業權益 之須予披露交易

茲提述就須予披露交易作出之該公佈，內容有關(其中包括)就成立合資企業以收購該物業訂立之具約束力的條款說明書。

具約束力的補充條款說明書

宏安及宏安地產之董事會欣然聯合宣佈，於二零二一年六月二十一日，宏安地產與 Turbo Holdings、Able Sentry 及 Stealth Eagle (各為獨立第三方) 訂立具約束力的補充條款說明書，當中訂約方同意，(其中包括)待收購事項完成並取得銀行同意後，宏安地產合資企業夥伴、Turbo 合資企業夥伴、Able Sentry 及 Stealth Eagle 將分別認購 6,399 股、2,999 股、335 股及 265 股合資公司股份，代價分別為 6,399 美元、2,999 美元、335 美元以及 265 美元(分別相當於約 49,784 港元、23,332 港元、2,606 港元及 2,062 港元)(即額外認購事項)。完成額外認購事項後，宏安地產於合資公司之權益將由 50% 增至 64%，而宏安地產於合資公司之總資本／撥資承擔將由 86,000,000 港元增至 131,720,000 港元。根據由該銀行批准為物業買家(合資公司之間接全資附屬公司及該物業之買方)提供之銀行貸款以及宏安地產就銀行貸款可能提供之公司擔保，宏安地產於合資公司之總資本／撥資承擔將進一步增至 252,120,000 港元。

完成額外認購事項後，合資集團之成員公司仍將作為宏安地產之共同擁有實體，且其賬目將按非綜合基準列於宏安集團及宏安地產集團各自之財務報表。

一般事項

由於有關宏安地產收購額外認購事項項下合資公司權益以及因而產生之宏安地產額外承擔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餘下百分比率均低於25%，訂立具約束力的補充條款說明書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。經計及宏安地產於具約束力的條款說明書項下之原定資本承擔，撥資和宏安地產額外承擔，成立合資企業將繼續為宏安地產及宏安各自之須予披露交易。

緒言

茲提述宏安地產及宏安就須予披露交易聯合作出之該公佈，內容有關(其中包括)就成立合資企業以收購該物業訂立之具約束力的條款說明書。誠如該公佈所述，各訂約方有意(i)邀請一名第三方投資者參與成為合資公司之額外股東；及(ii)安排來自外部銀行／金融機構之無追索權借款，以為收購事項提供資金。

宏安及宏安地產之董事會欣然聯合宣佈，宏安地產已邀請Bryan Southergill先生及Raymond Choi先生(各為獨立第三方)參與合資企業，及於二零二一年六月二十一日，宏安地產與Turbo Holdings、Able Sentry及Stealth Eagle(各為Bryan Southergill先生及Raymond Choi先生就參與合資企業指定之公司)訂立具約束力的補充條款說明書，當中訂約方同意，(其中包括)待收購事項完成並取得銀行同意後，宏安地產合資企業夥伴、Turbo合資企業夥伴、Able Sentry及Stealth Eagle將分別認購6,399股、2,999股、335股及265股合資公司股份，代價分別為6,399美元、2,999美元、335美元以及265美元(分別相當於約49,784港元、23,332港元、2,606港元及2,062港元)(即額外認購事項)。

具約束力的補充條款說明書

日期：二零二一年六月二十一日

訂約方：(i) 宏安地產；

(ii) Turbo Holdings，獨立第三方；

(iii) Able Sentry，獨立第三方；及

(iv) Stealth Eagle，獨立第三方。

主體事項

宏安地產合資企業夥伴、Turbo 合資企業夥伴、Able Sentry 及 Stealth Eagle 將分別認購 6,399 股、2,999 股、335 股及 265 股合資公司股份，代價分別為 6,399 美元、2,999 美元、335 美元以及 265 美元（分別相當於約 49,784 港元、23,332 港元、2,606 港元及 2,062 港元）（即額外認購事項）。

額外認購事項須待 (i) 完成收購事項，及 (ii) 取得所有必要的銀行同意（以較後日期為準）後五 (5) 個營業日內進行，方告完成。於本聯合公佈日期，上述條件均未獲達成。

於本聯合公佈日期，宏安地產合資企業夥伴及 Turbo 合資企業夥伴各自擁有合資公司 50% 權益。於額外認購事項完成後，合資公司將由宏安地產合資企業夥伴擁有 64%、Turbo 合資企業夥伴擁有 30%、Able Sentry 擁有 3.35% 以及 Stealth Eagle 擁有 2.65%（「**新持股比例**」）。換言之，宏安地產於合資公司之權益將由 50% 增至 64%。合資集團之成員公司仍將作為宏安地產之共同擁有實體，且其賬目將按非綜合基準列於宏安集團及宏安地產集團各自之財務報表。

撥資承擔

於本聯合公佈日期及訂立具約束力的補充條款說明書前，宏安地產合資企業夥伴及 Turbo 合資企業夥伴已向合資公司提供無抵押及無息股東貸款，金額分別為 29,930,000 港元及 12,830,000 港元（「**撥資**」）。

根據具約束力的補充條款說明書之條款，訂約方須按以下方式向合資公司提供餘下撥資：

- (a) 宏安地產合資企業夥伴及 Turbo 合資企業夥伴須於二零二一年六月二十一日前向合資公司提供無抵押及無息股東貸款，金額分別不超過 131,720,000 港元以及 60,900,000 港元；及
- (b) 簽立具約束力的補充條款說明書後，Able Sentry 及 Stealth Eagle 已以意向金方式分別支付 5,530,000 港元及 4,370,000 港元予合資公司，該等款項須於額外認購事項完成後轉換為彼等向合資公司提供的股東貸款。

撥資乃經參考(其中包括)於具約束力的補充條款說明書日期，物業買家為完成收購事項的應付餘額、支持物業買家營運所需的資金、宏安地產合資企業夥伴及 Turbo 合資企業夥伴已向合資公司提供之股東貸款金額，以及物業買家根據銀行貸款預期可獲取之第三方融資後釐定。

合資公司項下的物業買家已就銀行貸款取得相關銀行批准，而宏安地產將須以銀行為受益人就全部貸款融資之 70% 提供公司擔保，總額不超過 172,000,000 港元。該等公司擔保(如提供)將由宏安地產與銀行經公平磋商後按一般商業條款訂立。由於僅有銀行貸款的一部分能於收購事項完成時提取，故除新持股比例下彼等之份額外，宏安地產合資企業夥伴及 Turbo 合資企業夥伴已於二零二一年六月二十一日提供額外資金，該等額外資金將於完成後以銀行貸款所提取的所得款項償還。

訂約方提供之股東貸款金額將於額外認購事項完成後，以及於提取銀行貸款以償還宏安地產合資企業夥伴及 Turbo 合資企業夥伴提供的額外資金後，相應恢復至與新持股比例相應之比例。宏安地產於合資公司的總撥資承擔將由原本之 86,000,000 港元增至初始之 252,120,000 港元，惟之後將於所有訂約方之股東貸款已恢復至與新持股比例相應之比例後恢復至 231,120,000 港元。

經考慮宏安地產根據銀行貸款可能提供之公司擔保，以及宏安地產於撥資中的份額，宏安地產於合資公司之總承擔合共將增加166,120,000港元（「宏安地產額外承擔」），令宏安地產之資本及撥資承擔由原本86,000,000港元增至252,120,000港元。宏安地產預期將以內部資源為其具約束力的補充條款說明書項下之承擔撥付資金。

訂約方預期將通過自外部銀行／金融機構按追索權或無追索權基準獲得借款的方式達致合資公司之未來資金需求，且訂約方將真誠合作為合資公司取得有關借款。

合資公司營運之變動

董事會組成

宏安地產合資企業夥伴及Turbo合資企業夥伴有權分別提名三(3)名及兩(2)名董事加入合資集團各成員公司的董事會，所有事項將由三分之二大多數決定而釐定。新投資者無權提名合資集團任何相關董事會之任何代表董事。合資集團各董事會主席將由宏安地產合資企業夥伴委任，而該等主席將無決定票。

禁售

Able Sentry 及 Stealth Eagle 亦將被限制出售其於合資公司的任何權益，完成收購事項起計自十二個月內屆滿則不在此限。於合資企業年期內，任何出售均須按訂約方將達成之股東協議所載條款進行。

限制宏安地產對合資公司之控制權

宏安地產已同意其及／或其聯屬公司將繼續控制合資公司已發行股份之至少60%。

終止

具約束力的補充條款說明書須由訂約各方的共同書面協議終止。

有關合資公司之資料

宏安地產合資企業夥伴及 Turbo 合資企業夥伴目前各自擁有合資公司之 50% 股本。合資公司為一間根據具約束力的條款說明書作投資控股用途而新成立之公司，除其作為物業買家的間接控股公司而持有之權益外，並無任何業務或資產。誠如該公佈所載，收購事項完成後，物業買家將直接持有該物業。

有關新投資者及 TURBO 合資企業夥伴之資料

Able Sentry 為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，由信託人以家族信託方式最終全資擁有，當中 Bryan Southergill 先生及其家族成員（均為獨立第三方）為受益人。

Stealth Eagle 為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，由 Raymond Choi 先生（均為獨立第三方）最終全資擁有及控制。

Turbo 合資企業夥伴，即 Turbo Maltese Investment Limited，為一間於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股，由 Chiu Lon Ronald 先生（均為獨立第三方）最終全資擁有。

訂立具約束力的補充條款說明書以及提供擔保之理由及裨益

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。

自該公佈日期起，宏安地產收到來自各方的不同興趣方以參與合資企業。新投資者為有興趣之各方當中，Bryan Southergill先生（一名專業房地產投資者，於美國、歐洲及亞洲的房地產金融業擁有逾二十年經驗）及Raymond Choi先生（專門從事為香港的家族辦公室研究房地產策略及執行，擁有與知名環球房地產公司的強大機構房地產背景）。由於新投資者均為聲譽良好的私人投資者，在房地產投資及企業融資方面擁有穩健的往績記錄，宏安地產集團及宏安集團均認為倘能讓新投資者作為訂約方，新投資者將會為合資企業及其營運創造更大價值及作出貢獻。在此期間，Turbo合資企業夥伴亦表示有意減持合資公司的股份。經考慮該物業的前景及其未來資本增值的潛力，宏安及宏安地產董事均認為，宏安地產合資企業夥伴應把握該機會增加其於合資公司的權益。

宏安及宏安地產董事均認為具約束力的補充條款說明書的條款，乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。經考慮上述因素，彼等亦認為宏安地產訂立具約束力的補充條款說明書符合宏安、宏安地產及彼等各自股東之整體利益。

一般事項

由於有關宏安地產收購額外認購事項項下之合資公司權益，以及因而產生之宏安地產額外承擔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餘下百分比率均低於25%，訂立具約束力的補充條款說明書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。經計及宏安地產於具約束力的條款說明書項下之原定資本承擔，撥資和宏安地產額外承擔，成立合資企業將繼續為宏安地產及宏安各自之須予披露交易。

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：

「Able Sentry」	指	Able Sentry Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，由信託人以家族信託方式最終全資擁有，當中Bryan Southergill先生及其家族成員為受益人
「收購事項」	指	根據買賣協議條款收購該物業，有關完成預計將於二零二一年六月二十五日或之前落實
「額外認購事項」	指	宏安地產合資企業夥伴、Turbo合資企業夥伴、Able Sentry及Stealth Eagle分別以代價6,399美元、2,999美元、335美元及265美元(分別相當於約49,784港元、23,332港元、2,606港元及2,062港元)認購6,399股、2,999股、335股及265股合資公司股份
「該公告」	指	宏安地產及宏安就須予披露交易作出日期為二零二一年三月三十日之聯合公佈，內容有關(其中包括)合資企業
「該銀行」	指	一間香港持牌銀行，並為一名獨立第三方
「銀行同意」	指	該銀行同意、豁免及／或批准有關(其中包括)額外認購事項項下擬進行之合資公司股權結構變動
「銀行貸款」	指	該銀行向物業買家提供總額為172,000,000港元之一項貸款融資
「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Turbo Holdings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

「撥資」	指	具有本聯合公佈「具約束力的補充條款說明書-撥資承擔」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)
「合資企業」	指	根據具約束力的條款說明書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，為宏安地產之共同擁有實體，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Bryan Southergill 先生」	指	Bryan Taft Southergill 先生，一名專業房地產投資者，於美國、歐洲及亞洲的房地產金融業擁有逾二十年經驗
「Raymond Choi 先生」	指	Choi, Raymond Yat-Hong 先生，一名富經驗的房地產家族辦公室顧問及 Stealth Eagle 之 100% 權益的法定實益擁有人
「新投資者」	指	Able Sentry 及 Stealth Eagle 之統稱

「新股權比例」	指	具有本聯合公佈「具約束力的補充條款說明書-主體事項」一節賦予該詞之涵義
「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	物業買家與賣方訂立日期為二零二一年三月三十日之買賣協議，內容有關收購事項，有關詳情載於該公告
「Stealth Eagle」	指	Stealth Eagle Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，由Raymond Choi先生最終全資擁有及控制
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「具約束力的補充條款說明書」	指	於二零二一年六月二十一日由宏安地產、Turbo Holdings及新投資者簽立之具約束力的補充條款說明書，內容有關(其中包括)額外認購事項及撥資，以補充具約束力的條款說明書內之條款及條件

「Turbo Holdings」	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
「Turbo 合資企業夥伴」	指	Turbo Maltese Investment Limited，一間於香港註冊成立之公司，由 Chiu Lon Ronald 先生最終全資擁有
「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	Solar Ranger Limited，為宏安地產之間接全資附屬公司

「宏安地產額外承擔」 指 具有本聯合公佈「具約束力的補充條款說明書-撥資承擔」一節賦予該詞之涵義

「%」 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，二零二一年六月二十一日

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。

本公佈中美元與港元之間的交易乃按1美元兌7.78港元之匯率進行。概無聲明且不應被詮釋為於所示日期或本聯合公佈日期或任何其他日期以一種貨幣計值的金額可實際兌換為以另一種貨幣計值的金額。

* 僅供識別