

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任何聲明，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)



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)

聯合公佈

有關宏安及位元堂 認購基金權益之 須予披露交易

認購事項

於二零二一年七月十九日(交易時段後)，該等認購人(各為宏安及位元堂之間接全資附屬公司)接獲來自其經紀就彼等各自認購 Access Funds 之權益之確認，認購總額(於扣除費用及開支前)為 15,500,000 美元(相當於約 120,900,000 港元)。Access Funds 促使該等認購人間接投資 BREIT。

上市規則之涵義

由於就宏安及位元堂各自而言，根據上市規則第 14.07 條有關認購事項的一項或多項適用百分比率超過 5% 但所有適用百分比率均低於 25%，根據上市規則第 14 章，認購事項構成宏安及位元堂各自的一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

認購事項

於二零二一年七月十九日(交易時段後)，該等認購人(各為宏安及位元堂之間接全資附屬公司)接獲來自其經紀就彼等各自認購 Access Funds 之權益之確認，認購總額(於扣除費用及開支前)為 15,500,000 美元(相當於約 120,900,000 港元)。認購事項及潛在投資之詳情概述如下：

日期： 二零二一年七月十九日

該等認購人： (i) Mailful Investments

(ii) Suntech Investments

Access Funds 之名稱： Access Fund A：Blackstone Real Estate Income Trust
iCapital Offshore Access Fund SPC

Access Fund B：CS Blackstone REIT Access Fund SPC

**認購事項項下之標的
事項：** Mailful Investments 及 Suntech Investments 各自將認購 Access Fund A 的 A 類股份，認購金額分別為 4,000,000 美元(相當於約 31,200,000 港元)及 7,500,000 美元(相當於約 58,500,000 港元)。

Mailful Investments 亦將認購 Access Fund B 之 A 類股份，認購金額為 4,000,000 美元(相當於約 31,200,000 港元)。

Mailful Investments 及 Suntech Investments 各自認購金額連同附帶之其他費用及開支約 66,000 美元(相當於約 500,000 港元)將分別由宏安集團及位元堂集團之內部資源以一筆過現金方式支付。

Access Funds 將以其絕大部分資產投資於 BREIT 股份，從而促使非美國投資者（包括該等認購人）能夠有機會投資於其業務位於美國之 BREIT。與直接投資於 BREIT 相比，通過 Access Funds（其為離岸投資工具）進行之認購事項為宏安集團及位元堂集團提供更簡化的稅務及相關報告的流程。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，BREIT 錄得 BREIT 股東應佔淨虧損分別為約 401,800,000 美元（相當於約 3,133,400,000 港元）及約 853,400,000 美元（相當於約 6,655,200,000 港元）。該等款項包括根據公認會計原則（公認會計原則）得出的房地產折舊及攤銷開支，截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度分別為 824,000,000 美元及 1,400,000,000 美元。BREIT 同期可供分派的資金分別為 409,400,000 美元及 743,700,000 美元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，BREIT 宣布的每月淨分配總額為 948,000,000 美元，導致其不同類別的已發行股份之平均年化分配率（經參考當月的年化分派除以上個月的資產淨值計算，包括所有費用及開支）為 4.9% 至 5.8%。

BREIT 亦透過參考根據「相同物業基準」項下業務營運之營業收入淨額（「營業收入淨額」）刊發其經營業績。此方法並不包括於比較期間內之收購事項，倘投資組合之物業於整個比較期間內屬於被擁有狀態，則該等物業會被視為「相同物業」；而近期開發佔用率未達 90% 之物業（酒店除外）、持作銷售物業以及 BREIT 於房地產債務業務之投資則就此而言將不被視

為「相同物業」。按此為基準，BREIT截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之「相同物業營業收入淨額」分別為約615,600,000美元(相當於約4,800,800,000港元)及約521,000,000美元(相當於約4,063,000,000港元)。

購回：

Access Fund A可接受請求按截至上一個月最後一個曆日的每股股份資產淨值每月進行購回其股份，惟贖回請求須於適用月份之最後一個曆日前至少八個營業日提出。

Access Fund B可於收到在適用購回日期前不少於七個營業日發出之購回請求後，接受請求按相等於其股份上一個月之資產淨值之價格每月進行購回。

Access Funds作出的購回亦視乎BREIT購回股份的情況而定，BREIT可能僅按請求購回部分股份或不購回其股份，並在任何情況下，其購回額僅限於每月總資產淨值的2%及每個曆季之總資產淨值的5%(包括於Access Funds及類似的准入基金進行之購回)。

Access Funds中已發行不足一年之股份將以當時交易價之95%被購回。

管理人：

BREIT由BX REIT Advisors L.L.C.管理。

Access Fund A由iCapital Advisors, LLC管理，而Access Fund B由Credit Suisse AG管理。

管理費：

BREIT 管理人參考 BREIT 之資產淨值，按每年 1.25% 收取管理費（按月支付）。其亦將獲得按年度總回報之 12.5% 計算的績效參與利息，惟回報須達 5% 之年度下限金額及達致高水位綫。

除審計、行政、稅務、法律及組織成本等其他費用外，基金管理人 A 就股東投資之資產淨值按年利率 0.7% 每月單獨收取上月應付行政費。

基金管理人 B 就股東投資之資產淨值按年利率 0.7% 收取投資管理費，費用按月累計，每季度支付上季度費用。

分派：

Access Fund A 預計將參考其股東各自之每股股份資產淨值按比例每月向其股東進行分派。股東獲准將其分派再投資於 Access Fund A，Access Fund A 隨後將再投資於 BREIT。

Access Fund B 自 BREIT 收取的分派（如有）通常將每月分派予相關股份類別的基金股東，惟須有合理儲備以按比例支付 Access Fund B 的費用及其他義務（包括所得稅），以及分配任何所需的預扣稅。

有關 BREIT、ACCESS FUNDS、BREIT 管理人及基金管理人之資料

根據宏安董事及位元堂董事可獲得之資料：

BREIT

- (a) BREIT (Blackstone Real Estate Income Trust) 於二零一七年成立，為一間非上市、永久存續的房地產投資信託。其主要投資於穩定、創收的美國商業房地產。其投資準則為將投資組合中最少 80% 用於房地產投資，最多 20% 用於房地產債務投資、現金及／或現金等同項目。其由 BX REIT Advisors L.L.C. 管理，BX REIT Advisors L.L.C. 為 BREIT 的保薦人 The Blackstone Group Inc. 房地產集團之聯屬公司。Blackstone Group Inc. 為一間總部位於紐約的美國另類投資管理公司，其股份於紐約證券交易所上市及買賣（紐交所代號：BX）。
- (b) 截至二零二一年五月三十一日，BREIT 擁有 1,456 處物業組合，租用率為 94%，資產總值為 484 億美元，以及資產淨值為 290 億美元。

Access Funds

- (c) Access Funds 為開曼群島獨立投資組合公司，彼等促使非美國投資者間接投資於 BREIT；
- (d) Access Fund A 為於美國證券交易委員會註冊之投資顧問 Institutional Capital Network, Inc. 的附屬公司 iCapital Advisors, LLC 管理；及
- (e) Access Fund B 於二零一九年成立，並由 Credit Suisse AG（一間於瑞士註冊成立之有限公司及已向香港金融管理局註冊的持牌銀行）管理。

據宏安董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Access Funds、BREIT、BREIT 管理人及該等基金管理人以及其最終實益擁有人均為獨立於宏安及其關連人士之第三方。

據位元堂董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Access Funds、BREIT、BREIT 管理人及該等基金管理人以及其最終實益擁有人均為獨立於位元堂及其關連人士之第三方。

進行認購事項之理由及裨益

進行認購事項旨在最終投資於 BREIT。透過 Access Funds 投資於 BREIT 令宏安集團及位元堂集團能在無需投入大量管理時間及資源的情況下打入美國房地產市場(宏安及位元堂各自的管理層認為此舉將持續受惠予現行低利率環境)，並代表部份宏安集團及位元堂集團於日常業務過程中管理各自盈餘資金所作出的努力。經審閱 BREIT 之投資組合及過往分派記錄，以及相關管理費及投資附帶之其他成本後，宏安董事及位元堂董事認為，認購事項乃宏安集團及位元堂集團通過亞太地區以外的資產令投資組合多元化之良機。

經計及上述各項，(i) 宏安董事(包括獨立非執行宏安董事)認為該等認購人進行認購事項之條款屬公平合理，而認購事項符合宏安及宏安股東的整體利益；(ii) 位元堂董事(包括獨立非執行位元堂董事)認為 Suntech Investments 進行認購事項之條款屬公平合理，而認購事項符合位元堂及位元堂股東的整體利益。

有關本集團及該等認購人之資料

宏安集團及 Mailful Investments

宏安集團主要(i)於中國及香港從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產有限公司(股份代號：1243)(其擁有75%權益的上市附屬公司)於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過位元堂(其擁有65.79%權益的上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(iv)透過位元堂擁有53.37%權益之上市附屬公司中國農產品交易有限公司於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

Mailful Investments 主要從事投資控股。

位元堂集團及 Suntech Investments

位元堂集團主要從事(i)於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過其擁有53.37%權益之上市附屬公司中國農產品交易有限公司於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

Suntech Investments 主要從事投資控股。

上市規則之涵義

由於就宏安及位元堂各自而言，根據上市規則第14.07條有關認購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，認購事項構成宏安及位元堂各自的一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

釋義

於本聯合公佈中，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Access Funds」	指	Access Fund A 及 Access Fund B
「Access Fund A」	指	Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC，一間開曼群島獨立投資組合公司
「Access Fund B」	指	CS Blackstone REIT Access Fund SPC，一間開曼群島獨立投資組合公司
「BREIT」	指	Blackstone Real Estate Income Trust 為一間非上市、永久存續的房地產投資信託
「BREIT 管理人」	指	BX REIT Advisors L.L.C.

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該等基金管理人」	指	基金管理人 A 及基金管理人 B
「基金管理人 A」	指	iCapital Advisors, LLC
「基金管理人 B」	指	Credit Suisse AG
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mailful Investments」	指	Mailful Investments Limited，宏安之一間間接全資附屬公司以及一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事投資控股
「資產淨值」	指	資產淨值
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	該等認購人各自認購 Access Funds 中的股份，認購總額為 15,500,000 美元 (如本公佈所載述)
「該等認購人」	指	Mailful Investments 及 Suntech Investments
「Suntech Investments」	指	Suntech Investments Limited，位元堂之間接全資附屬公司以及一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事投資控股
「美元」	指	美國法定貨幣美元

「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)
「宏安董事會」	指	宏安董事會
「宏安董事」	指	宏安董事
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「宏安股份」	指	宏安已發行股本中每股面值為0.01港元之普通股
「宏安股東」	指	宏安股份之持有人
「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)
「位元堂董事會」	指	位元堂董事會
「位元堂董事」	指	位元堂董事
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「位元堂股份」	指	位元堂已發行股本中每股面值為0.01港元之普通股
「位元堂股東」	指	位元堂股份之持有人
「%」	指	百分比

就本公佈而言，美元乃按匯率1美元兌7.7985港元兌換為港元。有關匯率僅供說明之用，並不構成任何港元或美元金額已經、可能已經或可能按有關匯率或任何其他匯率兌換，或根本不能兌換之聲明。

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
WAI YUEN TONG MEDICINE
HOLDINGS LIMITED
(位元堂藥業控股有限公司*)
執行董事
鄧蕙敏

香港，二零二一年七月十九日

於本聯合公佈日期，宏安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，位元堂董事會包括執行董事鄧清河先生、鄧蕙敏女士及羅敏儀女士；以及獨立非執行董事蕭文豪先生、梁偉浩先生、曹永牟先生及李家暉先生。

* 僅供識別