

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)



**宏安地產**  
**WANG ON PROPERTIES**  
**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

### 視作出售一間附屬公司股權附帶之 成立合資企業 之須予披露交易

#### 視作出售事項及成立合資企業

宏安及宏安地產董事會欣然聯合宣佈，於二零二一年九月二十三日，Treasure Fountain (宏安地產之間接全資附屬公司) 及合營公司 (於完成前為宏安地產之間接全資附屬公司及於完成後為擁有 50% 權益之實體) 與合營公司夥伴 (獨立第三方) 訂立認購協議及股東協議，據此 (其中包括)，合營公司夥伴同意認購而合營公司同意按認購價 1 美元向合營公司夥伴配發及發行合營公司之一股股份，相當於合營公司經擴大已發行股本之 50%。

完成已於緊隨簽署認購協議後落實，合營公司之權益現由宏安地產及合營公司夥伴分別擁有 50% 及 50%，而合營公司不再為宏安地產之附屬公司，合營公司集團之各成員公司將被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。

## 上市規則涵義

就認購事項而言，宏安地產集團於合營公司之權益將由100%減至50%。因此，根據上市規則第14章，認購事項將構成宏安及宏安地產之一項視作出售。由於根據上市規則第14.07條就視作出售計算宏安及宏安地產之全部適用百分比率均低於5%，故視作出售獲豁免遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

就合營公司成立而言，根據上市規則第14.07條計算宏安集團及宏安地產集團資本承擔之一項或多項適用百分比率高於5%但所有適用百分比率均低於25%。因此，根據上市規則第14章，合營公司成立構成宏安及宏安地產各自之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

## 緒言

宏安及宏安地產董事會欣然聯合宣佈，於二零二一年九月二十三日，Treasure Fountain (宏安地產之間接全資附屬公司) 及合營公司 (於完成前為宏安地產之間接全資附屬公司及於完成後為擁有50%權益之實體) 與合營公司夥伴 (獨立第三方) 訂立認購協議及股東協議，據此 (其中包括)，合營公司夥伴同意認購而合營公司同意按認購價1美元向合營公司夥伴配發及發行合營公司之一股股份，相當於合營公司經擴大已發行股本之50%。

## 認購協議

### 日期

二零二一年九月二十三日

### 訂約方

- (i) 合營公司夥伴 (有限合夥，由其普通合夥人 AGR X Asia Member GP, L.L.C. 行事)
- (ii) 合營公司
- (iii) Treasure Fountain (宏安地產之間接全資附屬公司)
- (iv) 宏安地產

據宏安及宏安地產董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營公司夥伴以及其投資經理及普通合夥人各自均為獨立於各宏安、宏安地產及其各自關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

### **主體事項**

合營公司夥伴須認購，而合營公司須按認購價1美元(須以現金支付)向合營公司夥伴配發及發行合營公司之一股股份，相當於合營公司經擴大已發行股本之50%。認購價乃基於合營公司之股份面值而釐定。

### **完成**

完成於緊隨簽署認購協議後同日落實。

完成後，合營公司之權益現由宏安地產及合營公司夥伴分別擁有50%及50%，而合營公司不再為宏安地產之附屬公司，合營公司集團之各成員公司將被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。

### **擔保**

宏安地產(作為主要義務人)向合營公司夥伴擔保(其中包括)根據認購協議，適當及準時履行Treasure Fountain及合營公司各自之協議、義務、承擔、承諾、保證及彌償責任。

## **股東協議**

根據認購協議，合營公司夥伴、合營公司及 Treasure Fountain 亦已按以下主要條款就合營公司訂立股東協議：

### **日期**

二零二一年九月二十三日

### **訂約方**

- (i) 合營公司夥伴 (有限合夥，由其普通合夥人 AGR X Asia Member GP, L.L.C. 行事)
- (ii) 合營公司
- (iii) Treasure Fountain (宏安地產之間接全資附屬公司)

### **合營公司之業務**

除合營公司股東另行一致協定外，合營公司之唯一業務應為購買、持有、經營、租賃、管理、翻新及出售該物業及／或樂康，以透過其持有中間控股公司及樂康獲取資本利得。

### **初始資本注資**

合營公司股東已經並須透過無抵押及無息股東貸款按以下方式將資本注入合營公司：

- (i) 於股東協議日期，Treasure Fountain 已向合營公司墊付股東貸款約 58,480,000 港元；

(ii) 於下列日期但於投標完成前：

- a) 合營公司夥伴須向合營公司墊付股東貸款約 119,240,000 港元；及
- b) Treasure Fountain 須向合營公司墊付額外股東貸款約 60,760,000 港元，

因此，在考慮銀行貸款（倘預期其大多數款項將用於支付銷售條件項下之購買價）時，合營公司將有足夠資金根據銷售條件完成收購該物業及滿足合營公司之初始營運資金需求；

(iii) 於投標完成後，合營公司夥伴及 Treasure Fountain 須根據其各自於合營公司的股權按比例向合營公司墊付股東貸款，以滿足合營公司之不時營運資金需要，惟有關金額不得超過 49,520,000 港元；

惟上文第 (i)、(ii) 及 (iii) 段之股東貸款總額合共不得超過 288,000,000 港元。

宏安地產將予注入之資本承擔總額已經或將會以現金支付，並由宏安地產集團之內部資源及／或外部融資撥付。

宏安地產集團及合營公司夥伴各自向合營公司注入之資本承擔總額乃由訂約方經參考合營公司之建議資本要求（尤其是投標完成所需之資本）以及訂約方於合營公司按比例分配之權益後公平磋商而釐定。

### **合營公司之未來融資**

合營公司之所有進一步資本要求（不時超過合營公司之自身資源）應首先透過向銀行或金融機構尋求外部借款或融資之方式達成，否則將透過合營公司夥伴及 Treasure Fountain 根據股東協議所提供已協定之進一步股東貸款達成。

### **董事會之組成**

合營公司之董事會將由最多四名董事組成，而合營公司夥伴及 Treasure Fountain 將各自提名兩名董事。合營公司董事應推選其中一名成員擔任合營公司董事會主席。主席無權在會議上投第二票或決定票。

合營公司之所有董事會決議案均須以簡單多數表決通過，惟與股東協議所載若干保留事宜(包括合營公司集團業務性質或範疇之任何變動，以及倘合營公司集團之任何成員公司建議訂立非按公平磋商基準進行之任何交易)之相關決議案須經合營公司全體董事或出席合營公司董事會會議並於會上投票之合營公司全體董事書面一致批准。

## **分派**

除(其中包括)結欠第三方之所有融資及其他債務義務(如有)已經全部清償且分派符合相關英屬處女群島法律外，否則不得作出任何分派。

## **股權轉讓**

合營公司各股東按載於股東協議的條款進行建議轉讓其於合營公司的股權時，須受限於若干轉讓限制(包括優先要約權、隨售權及拖售權)。倘發生股東協議中所載的若干違約事件，包括股東的重大違約，非違約股東可按股東協議所載條款出售或要求違約方購買其於合營公司的股東權益。在所有情況下，完成本合營公司股權的買賣須遵守上市規則規定(如適用)。

## **其他安排**

根據股東協議，訂約各方同意，合營公司之全資附屬公司及於投標完成時該物業的直接擁有人樂康將於緊隨投標完成後與(其中包括)資產管理人訂立資產管理協議，資產管理人將根據資產管理協議之條款負責該物業之管理、翻新、租賃、監管、維護及銷售。

根據資產管理協議之條款，資產管理人有權收取固定服務費，並根據其表現收取額外費用。

## 有關合營公司及該物業之資料

合營公司於二零二一年八月註冊成立，為樂康之控股公司(透過中間控股公司)，而樂康已訂立銷售條件及於投標完成時將成為該物業之註冊擁有人，並僅從事收購及持有該物業。投標完成預計將於二零二一年九月三十日或前後落實。

合營公司及其附屬公司(包括樂康)為新註冊成立之公司。除簽署銷售條件外，彼等均未開展任何業務。合營公司集團於二零二一年八月三十一日之未經審核總資產及未經審核淨負債分別約為58,470,000港元及13,600港元。

該物業包括八層停車場平台，提供合共509個停車位，位於香港黃竹坑惠福道3號。該物業最初由宏安地產集團透過合營公司收購，(待投標完成後)以作可能之翻新、裝修或其他類似安排以供最終出售。然而，由於合營公司成立並隨後與合營公司夥伴商討後，同意該物業此後將持作投資物業出租及資本增值。

## 有關宏安集團及宏安地產集團之資料

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；(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之製造及／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%權益之上市附屬公司)(股份代號：149)從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

宏安地產為一間投資控股公司。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投資回報及資本增值之業務。Treasure Fountain為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。資產管理人為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事提供資產管理服務。

## 有關合營公司夥伴之資料

合營公司夥伴為於英屬處女群島成立之有限合夥公司，由其普通合夥人AGR X Asia Member GP, L.L.C行事，AGR X Asia Member GP, L.L.C主要從事投資管理，並由其投資經理AG Real Estate Manager, Inc.管理，而AG Real Estate Manager, Inc.則主要從事投資管理。合營公司夥伴主要從事投資控股。

## 進行該等交易之理由及裨益

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投資回報及資本增值之業務。

該物業毗鄰多個主要住宅樓宇及私人會所，距離港鐵黃竹坑站約數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及港鐵黃竹坑站上蓋的港鐵綜合發展項目(該發展項目預計將提供住宅樓面面積約3,900,000平方呎之5,200個單位以及零售空間510,000平方呎)，預期一旦綜合發展分階段落成，該物業可滿足龐大的停車位需求。此外，港府預期推行「躍動港島南」計劃，亦會帶來額外的交通及停車需求，因為該計劃旨在將南區打造成一個充滿活力，適合工作、居住及探索的地區。

宏安及宏安地產董事認為，與合資企業夥伴在認購協議及股東協議方面的合作提供了一個良好機會，可善用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，而收購該物業(待投標完成後)則有助其開發資產管理業務、加強及擴大物業投資組合，並為宏安集團及宏安地產集團帶來額外穩定資產管理費及分佔合營公司集團之經營溢利。

宏安及宏安地產董事認為認購協議、股東協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合各宏安、宏安地產及其各自股東之整體利益。



## 對宏安集團及宏安地產集團之財務影響

預期宏安集團及宏安地產集團將於其綜合損益中確認因視作出售（經扣除估計專業費用及其他相關開支後）而產生的虧損約330,000港元，該虧損乃根據合營公司於二零二一年八月三十一日之未經審核負債淨額估計得出。宏安集團及宏安地產集團將予確認之視作出售之實際損益金額須經審核得出，可能與上文所述金額有別。

## 上市規則涵義

就認購事項而言，宏安地產集團於合營公司之權益將由100%減至50%。因此，根據上市規則第14章，認購事項將構成宏安及宏安地產之一項視作出售，而根據上市規則第14.07條就視作出售計算之全部適用百分比率均低於5%，故視作出售獲豁免遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

就合營公司成立而言，根據上市規則第14.07條計算宏安集團及宏安地產集團資本承擔之一項或多項適用百分比率高於5%但所有適用百分比率均低於25%。因此，根據上市規則第14章，合營公司成立構成宏安及宏安地產各自之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

## 釋義

於本聯合公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產管理人」	指	Hony Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，由宏安地產間接全資擁有
「資產管理協議」	指	於投標完成後將由資產管理人、樂康與合營企業夥伴訂立的資產管理協議
「銀行貸款」	指	於投標完成前就融資銷售條件項下部分購買價付款而由第三方銀行向樂康提供合共最高258,229,000港元的貸款融資、為其再融資、裝修及其他開支而提取的任何替代貸款
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「銷售條件」	指	具同構成第三方賣方與樂康（作為買方）就買賣該物業的具約束力協議的相關文件
「完成」	指	完成認購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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	獨立於宏安、宏安地產及彼等各自之關連人士且與彼等並無關連之第三方

「中間控股公司」	指	Armour Hero Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由合營公司全資擁有
「合營公司」	指	Crystal Castle Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為宏安地產之間接全資附屬公司，而於完成後分別由 Treasure Fountain 及合營公司夥伴擁有 50% 及 50%
「合營公司成立」	指	根據股東協議擬進行的合營公司成立
「合營公司集團」	指	合營公司及其附屬公司(包括樂康)
「合營公司夥伴」	指	Jumbo Holding (BVI) L.P.，在英屬處女群島成立的有限合夥公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「樂康」	指	樂康有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由合營公司間接全資擁有
「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	所有於土地註冊處登記為香港仔內地段 368 號餘下部分之整幅土地或地塊連同(其中包括)其上所建之宅院及樓宇之所有同等不分割份數 2,200 份之 518 份，現稱為惠福道 3 號「珍寶閣」

「股東協議」	指	合營公司夥伴、Treasure Fountain 及合營公司訂立日期為二零二一年九月二十三日之股東協議，以規管合營公司股東之權利及義務
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	合營公司夥伴認購合營公司之一股普通股，相當於合營公司之經擴大已發行股本之 50%
「認購協議」	指	合營公司夥伴、合營公司、Treasure Fountain 及宏安地產就認購事項訂立日期為二零二一年九月二十三日之認購協議
「附屬公司」	指	具有香港法例第 622 章公司條例賦予該詞之涵義
「投標完成」	指	根據並按照銷售條件之條款完成買賣該物業
「Treasure Fountain」	指	Treasure Fountain International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由宏安地產間接全資擁有
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「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
「%」	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，二零二一年九月二十三日

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