

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

須予披露交易

須予披露交易

有關出售持有投資物業之目標公司

出售事項

宏安及宏安地產董事會分別宣佈，於二零一八年四月十二日(交易時段後)，賣方與買方訂立初步協議，據此，賣方有條件地同意出售待售股份並向買方轉讓股東貸款之利益，而買方有條件地同意購買待售股份及接受賣方轉讓之股東貸款，於完成時，代價為初步代價324,466,000港元加目標公司所有資產價值(不包括該等物業)及減去目標公司負債(不包括股東貸款(將由賣方於完成時轉讓予買方)、現有銀行貸款(將於完成時償還)及任何遞延稅項負債或撥備)。

目標公司之主要資產為該等物業，包括分別位於香港新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心13樓及6樓之辦公室單位及停車位。

* 僅供識別

一般資料

由於宏安及宏安地產於出售事項中若干適用百分比率(定義見上市規則)均高於5%但低於25%，故出售事項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，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

完成須待初步協議所載之先決條件獲達成後，方告作實，因此，出售事項可能會或可能不會進行。宏安及宏安地產之股東及有意投資者於分別買賣宏安及宏安地產之股份時務須審慎行事。

緒言

宏安及宏安地產董事會分別宣佈，於二零一八年四月十二日(交易時段後)，賣方與買方訂立初步協議，據此，賣方有條件地同意出售待售股份並向買方轉讓股東貸款之利益，而買方有條件地同意以代價購買待售股份及接受賣方轉讓之股東貸款。

初步協議

- 日期 : 二零一八年四月十二日(交易時段後)
- 賣方 : Joyful Lake Limited欣湖有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及宏安地產之間接全資擁有之附屬公司，主要從事投資控股。
- 買方 : Fong's Manufacturers Company Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國恒天立信國際有限公司(其股份於聯交所主板上市及買賣，股份代號：641)之直接全資擁有之附屬公司，主要從事投資控股。

經宏安及宏安地產各自之董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本聯合公佈日期，買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。除上文所披露者外，概無宏安集團、宏安地產集團、買方及／或其最終實益擁有人訂立之過往交易須根據上市規則與初步協議彙總計算。

將予出售之資產 : 根據初步協議，賣方有條件地同意出售待售股份並向買方轉讓股東貸款之利益，而買方有條件地同意購買待售股份及接受賣方轉讓之股東貸款。

待售股份及股東貸款之代價 : 於完成時，代價為324,466,000港元加目標公司所有資產價值(不包括該等物業)及減去目標公司負債(不包括股東貸款(將由賣方於完成時轉讓予買方)、現有銀行貸款(將於完成時償還)及任何遞延稅項負債或撥備)。

買方已／將按下列方式支付代價：

- (a) 初步按金總值15,000,000港元(「初步按金」)已向作為利益相關者之賣方律師支付，而賣方確認接獲有關款項；
- (b) 於二零一八年四月十三日或之前，將向作為利益相關者之賣方律師支付進一步按金及部分付款總值17,446,000港元(「進一步按金」)；
- (c) 初步按金及進一步按金將不可向賣方發放，直至完成為止；及

- (d) 受限於根據正式文件所協定有關買賣待售股份及股東貸款之調整機制，代價結餘將於完成時支付予賣方。

代價乃經賣方與買方經參考就目標公司所持該等物業而言相若地點類似物業之現行市價後公平磋商釐定。

先決條件

： 完成須待以下條件(其中包括)獲達成後，方可作實：

- (a) 買方成功完成有關目標公司及該等物業之法律、財務、稅務及技術之盡職調查；
- (b) 簽立正式文件將反映初步協議所載條款，其有關買賣待售股份及股東貸款，以及賣方之有關其他彌償、陳述及保證，交易範圍一般為初步協議項下擬進行之交易之規模及性質；
- (c) 賣方為及於完成時仍為待售股份及股東貸款之唯一合法實益擁有人，其有權於完成時向買方銷售／轉讓待售股份及股東貸款，並不附帶一切產權負擔及第三方權利；
- (d) 根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條，於完成時，目標公司擁有該等物業之妥善業權，並不附帶屬任何性質之一切產權負擔；

- (e) 該等物業將於完成時以現有狀況及交吉形式向買方交付；
- (f) 賣方作出正式文件所載之陳述、保證、承諾及彌償；及
- (g) 截至完成止並無違反保證而可能對初步協議項下擬進行之交易造成重大不利影響。

盡職調查

： 於簽立初步協議後，賣方將透過提供使用該等物業之渠道及提供有關目標公司之所有文件副本，以及透過向買方律師交付該等物業之業權契據與買方合作，使買方及其顧問可進行目標公司及該等物業之法律、財務及稅務盡職調查。買方將盡其在合理的商業層面上努力完成盡職調查，並就其可能提出之任何要求以書面知會賣方。倘賣方無法或不願回應買方之任何要求，或初步協議所載之任何先決條件於任何重大方面不真確或產生誤導，賣方或買方將有權於二零一八年五月二十八日下午五時正或之前透過向另一方發出書面通知終止初步協議，於終止初步協議後，除退還買方已支付之按金(自上述通知日期起計五個營業日內償還，則不計息)外，賣方或買方均無權向另一方提出任何申索或提出訴訟。

排他期 : 除買方外，賣方將禁止進行與銷售待售股份及股東貸款有關之活動，直至二零一八年六月二十八日為止。

完成 : 完成將於二零一八年十月八日作實。

初步協議之條款乃由賣方與買方公平磋商後釐定。宏安及宏安地產各自之董事(包括其各自之獨立非執行董事)認為，初步協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合宏安及宏安地產以及其各自之股東之整體利益。

有關目標公司之資料

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，主要持有該等物業作投資用途。

該等物業之總樓面面積約為24,959平方呎。該等物業目前為空置，並將於完成時以交吉形式交付。

下文載列目標公司截至二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料，有關資料乃摘錄自目標公司根據香港公認會計原則編製之經審核財務報表：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年 百萬港元 (概約金額)	二零一六年 百萬港元 (概約金額)
收益	7.9	7.1
除稅前虧損淨額	0.6	0.8
除稅後虧損淨額	0.1	0.8
負債淨額	(11.8)	(11.7)

根據目標公司之未經審核財務報表，於二零一七年九月三十日，目標公司之負債淨額為16,800,000港元(除該等物業公平值之任何調整前)。

買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

進行出售事項之理由及裨益

宏安集團主要從事於香港及中國管理及分租中式街市及提供融資，並透過其非全資擁有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，以及透過其非全資擁有之上市附屬公司Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)從事醫藥業務。宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業業務，以及投資工商物業作資本增值。

宏安地產之董事不時對宏安地產之資產進行策略性檢討，以盡量提高其股東回報。宏安地產之董事認為，目前市場為宏安地產變現其於目標公司之投資之良機。因此，宏安地產之董事相信，出售事項將令宏安地產可重新分配資源至日後投資機會以及把握其他增長機會。

出售事項之財務影響及所得款項用途

緊隨完成後，目標公司將分別不再為宏安及宏安地產之附屬公司，而目標公司之財務業績將不再於宏安集團及宏安地產集團之財務報表綜合入賬。

出售事項之所得款項淨額(在償還現有未償還銀行貸款約131,000,000港元及扣除與之相關之其他費用後)約為189,500,000港元，將用作宏安地產集團之一般營運資金及物業發展用途。

根據(其中包括)代價、於二零一七年九月三十日之未經審核負債淨額、該等物業於二零一七年九月三十日之公平值278,000,000港元、於二零一七年九月三十日之未償還銀行貸款本金額約134,300,000港元、目標公司於二零一七年九月三十日結欠賣方之股東貸款約64,700,000港元以及出售事項之相關開支，宏安地產集團目前預期於完成後錄得出售收益約42,500,000港元。

* 僅供識別

宏安及宏安地產股東及有意投資者應注意，上述數字僅供說明用途。出售事項之實際收益與上述或會有所出入，並將根據目標公司於完成日期之財務狀況及宏安地產核數師進行之審閱釐定。

一般資料

由於宏安及宏安地產於出售事項中若干適用百分比率(定義見上市規則)均高於5%但低於25%，故出售事項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，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

完成須待初步協議所載之先決條件獲達成後，方告作實，因此，出售事項可能會或可能不會進行。宏安及宏安地產之股東及有意投資者於分別買賣宏安及宏安地產之股份時務須審慎行事。

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：

「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	於完成時，初始代價324,466,000港元加目標公司所有資產價值(不包括該等物業)及減去目標公司負債(不包括股東貸款(將由賣方於完成時轉讓予買方)、現有銀行貸款(將於完成時償還)及任何遞延稅項負債或撥備)
「正式文件」	指	有關待售股份之買賣協議、轉讓股東貸款，及賣方與買方可能協定之其他從屬交易文件

「出售事項」	指	初步協議項下擬進行之出售待售股份及轉讓股東貸款
「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	獨立於宏安及宏安地產以及宏安及宏安地產之任何關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「初步協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一八年四月十二日之初步協議
「該等物業」	指	於土地註冊處登記為葵涌市地段第215號餘段之整塊或整幅土地的第1,644,286份相等不分割部分之30,868整份連同建於其上之宅院及樓宇，現稱為香港新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心（「該發展」），以及持有、使用、佔用及享用B座13樓全層（包括辦公室單位1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、17及18號）及該發展6樓P81、P82、P83、P84、P85、P86、P87及P88號所有停車位之獨有權利及特權

「買方」	指	Fong's Manufacturers Company Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為中國恒天立信國際有限公司(其股份於聯交所主板上市及買賣，股份代號：641)之直接擁有之全資附屬公司
「待售股份」	指	目標公司10,000股普通股股份，相當於賣方實益持有之目標公司全部已發行股本
「股東貸款」	指	目標公司結欠賣方之貸款(該貸款之本金額於二零一七年九月三十日約為64,700,000港元，惟於完成前可予修改)，為免息貸款及須按要求償還，須受正式文件條款及條件所限，並將於完成時由賣方轉讓予買方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「目標公司」	指	PT Harvest Holdings Limited卓豐控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期為賣方之直接全資擁有之附屬公司
「賣方」	指	Joyful Lake Limited欣湖有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資擁有之附屬公司，主要從事投資控股
「宏安」	指	Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*，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

* 僅供識別

「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited宏安地產有限公司，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%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)*
 董事總經理
 陳振康

承董事會命
WANG ON PROPERTIES LIMITED
 宏安地產有限公司
 行政總裁
 黃耀雄

香港，二零一八年四月十二日

於本聯合公佈日期，宏安之執行董事為鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；而宏安之獨立非執行董事為李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。

於本聯合公佈日期，宏安地產之執行董事為黃耀雄先生及鄧灝康先生；宏安地產之非執行董事為陳振康先生；而宏安地產之獨立非執行董事為李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。

* 僅供識別