

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)

**須予披露交易
出售持有該物業之附屬公司**

出售事項

董事會宣佈於二零二一年八月十三日，賣方(本公司的間接非全資附屬公司)及宏安地產(作為賣方的擔保人)與買方訂立該協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售銷售股份，並將銷售貸款的利益轉予買方，代價為72,000,000港元(可予調整)。目標公司持有位於香港馬頭角道的該物業，目前以月租180,000港元出租。

一般事項

由於就出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部均低於25%，該協議項下擬進行之交易構成本公司須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

股東及本公司潛在投資者務請注意，完成須待先決條件獲達成或豁免後方可作實。據此，出售事項能否完成尚屬未知之數。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售事項

於二零二一年八月十三日，賣方(本公司的間接非全資附屬公司)及宏安地產(作為賣方的擔保人)與買方訂立該協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售銷售股份，並將銷售貸款的利益轉予買方，初步代價為72,000,000港元(如下文所述，可予調整)。

該協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二一年八月十三日

賣方： Spring Avenue Limited，本公司的間接非全資附屬公司。

賣方的擔保人： 宏安地產有限公司，本公司擁有75%的間接附屬公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1243)。賣方由宏安地產全資擁有。

買方： 集成匯財(集團)有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

標的事宜：

根據該協議買賣的標的事宜為銷售股份及銷售貸款。銷售股份指目標公司的一股及唯一已發行股份，而銷售貸款則指目標公司於完成時結欠賣方的所有金額。

目標公司為在香港註冊成立的有限公司，現時由賣方全資擁有。其持有位於九龍馬頭角道47號、51號、53號及55號安寧大廈地下D號舖的該物業。該物業的可售面積約2,300平方呎，現時已租出，租期由二零二一年二月一日至二零二四年一月三十一日，月租為180,000港元，不包括差餉、地租及管理費。

完成後，賣方、宏安地產及本公司將不再於目標公司中持有任何股權。

目標公司於二零二一年三月三十一日的未經審核負債淨值約為17,400,000港元。

目標公司於截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度的除稅前及除稅後虧損淨額如下：—

	截至下列日期止財政年度	
	二零二一年	二零二零年
	三月三十一日	三月三十一日
	概約百萬港元	概約百萬港元
	(未經審核)	(經審核)
除稅前虧損淨額	10.7	6.7
除稅後虧損淨額	10.7	6.7

先決條件：

待下列各項獲達成或豁免後，完成方始作實：

- (i) 買方已信納對目標公司及該物業作出的盡職審查結果；
- (ii) 賣方已根據物業轉易及財產條例第13及13A條自費促使目標公司提供目標公司擁有該物業的妥善業權；
- (iii) 於完成日期或之前並無發生重大不利變動；
- (iv) 賣方根據該協議作出的陳述、擔保及承諾於完成日期或之前在所有方面均屬真實、準確及並無誤導成份；及
- (v) 賣方已於二零二一年九月一日前向買方提供目標公司於二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日止期間的經審核賬目，當中包括目標公司的經審核財務狀況表及經審核收益表。

倘上述先決條件於完成日期前未獲達成(或獲買方豁免)，則買方可取消該協議項下的交易，就此買方已付的按金將須退回買方，而該協議將即時自動終止，且概無訂約方可就該協議向任何其他訂約方提出任何進一步申索。

完成：

待先決條件獲達成(或豁免(視乎情況而定))後，完成將於完成日期(即二零二一年九月十五日)或訂約方可能協定的其他營業日落實。

代價： 該協議項下的代價(作出調整前) 72,000,000 港元將以下述方式支付：—

- (i) 金額為 2,160,000 港元的保證金已於簽訂該協議之前支付予賣方律師，並將用作支付部分買方根據該協議應付的按金；
- (ii) 金額 5,040,000 港元(即買方應付的按金金額減已付的保證金)由買方於簽訂該協議後支付；及
- (iii) 代價的結餘為 64,800,000 港元，加上目標公司於完成日期的淨流動資產(或減去淨流動負債)後呈列於由賣方編製及在不遲於完成前五個營業日交付予買方的備考完成賬目，並將由買方支付以償還有關該物業的現有按揭貸款(截至二零二一年七月三十一日的未償本金額約為 31,400,000 港元)，而餘額將支付予賣方。

根據該協議，段落(iii)所述僅為調整初步代價而確認的流動資產及流動負債如下：—

流動資產

- (a) 計算至完成日期(包括當天)來自該物業的所有應付款項；
- (b) 與該物業有關連的所有可退還公共費用及其他存放於相關當局或供應商的按金；及
- (c) 計算至完成日期(包括當天)由目標公司支付的所有預付營運開支。

流動負債

- (a) 目標公司已收取的所有保證金；
- (b) 目標公司於完成日期後任何期間收取應佔賬目的所有預付租金／牌照費用；
- (c) 應付債權人款項及若干與該物業相關的開支項目應計款項；及
- (d) 目標公司若干稅項撥備。

該協議項下的代價乃由賣方與買方經公平磋商基準並考慮到(其中包括)鄰近地區類似物業的現行市價及該物業的現行租金收益而協商達致。

保證： 賣方根據該協議項下的責任由宏安地產作出擔保。

買方、賣方及宏安地產的進一步資料

買方為一間於香港註冊成立的公司，及根據本公司可獲取的資料，其主要從事持有物業。

賣方主要從事持有及租賃該物業。

宏安地產為一間投資控股公司，及連同其附屬公司，主要從事發展住宅及商業物業以供出售以及投資於商業及工業物業以獲取資本增值的業務。

出售事項的財務影響

根據核數師審閱後，本集團估計於完成日期後將會錄得出售事項收益約16,000,000港元，基於：(i)該協議相關的初步代價約72,000,000港元；(ii)根據目標公司於二零二一年七月三十一日的管理賬目及鑒於上文「代價」一節所述的調整機制，對該協議項下的代價作出調整的估計金額；(iii)於完成日期轉讓至買方的估計銷售貸款及就與該物業有關的按揭貸款而作出贖回的估計金額；及(iv)就出售事項的其他相關開支。

出售事項所得款項淨額估計為71,000,000港元，其中約31,400,000港元將會應用於償還與該物業有關的按揭貸款，及剩餘金額預期將用作於宏安地產及其附屬公司的一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要(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(股份代號：149)(位元堂藥業控股有限公司擁有53.37%權益之上市附屬公司)從事中國農產品交易市場的物業管理及銷售。

出售事項代表著宏安地產在其日常業務過程中持續致力於審查及優化其投資物業組合。鑒於待出售事項完成後預期將會錄得收益及本集團的流動資金狀況將會有改善，董事認為該協議的條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於就出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部均低於25%，該協議項下擬進行之交易構成本公司須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

股東及本公司潛在投資者務請注意，完成須待先決條件獲達成或豁免後方可作實。據此，出售事項能否完成尚屬未知之數。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方與賣方及宏安地產就有關出售事項訂立日期為二零二一年八月十三日之有條件協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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)
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期，即二零二一年九月十五日或之前(或協議各方可能以書面同意之其他營業日)
「先決條件」	指	於該協議載列及於上述公佈所述之完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件，由賣方向買方出售目標公司擁有之銷售股份及轉讓銷售貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言(除另有說明外)，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	九龍馬頭角道47號、51號、53號及55號安寧大廈地下D號舖，可出售面積約為2,300平方英尺
「買方」	指	集成匯財(集團)有限公司，一間於根據香港法律註冊成立之公司，吳維新(彼為一名投資者)為最終實益擁有人
「銷售股份」	指	1股目標公司已發行普通股股份，即賣方實益持有全部目標公司已發行股本
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之貸款，於完成日期予以轉讓至買方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	富絡有限公司，根據香港法律註冊成立之公司，於本公佈日期，由賣方全資擁有

「賣方」	指	Spring Avenue Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之英屬處女群島商業有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「宏安地產」	指	宏安地產有限公司，為本公司擁有75%權益之附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1243)
「%」	指	百分比

承董事會命
WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
鄧清河
主席兼執行董事

香港，二零二一年八月十三日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士及Stephanie女士；以及三名獨立非執行董事王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

* 僅供識別