

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

- (1) 有關成立合資企業之非常重大收購事項；
 - (2) 有關出售附屬公司之非常重大出售事項；
- 及
- (3) 有關授出選擇權之非常重大收購事項及非常重大出售事項

成立合資企業

宏安及宏安地產之董事會分別公佈，於二零二一年十一月八日，宏安地產合資企業夥伴(宏安地產之間接全資附屬公司)與宏安地產(作為宏安地產合資企業夥伴的擔保人)與APG合資企業夥伴及合資企業公司(於該投資完成前為宏安地產之間接全資附屬公司)訂立認購及股東協議，據此(其中包括)APG合資企業夥伴將認購合資企業公司一股新股份，以與宏安地產合資企業夥伴就合資企業公司成立一間合資企業，以從事收購香港住宅物業用作發展及重新發展以供銷售之業務。各合資企業夥伴在合資企業公司之最高總承擔為2,334,000,000港元(即總資本承擔)，而兩間合資企業夥伴則合共為4,668,000,000港元(即最高資本承擔)。

APG 合資企業夥伴完成認購合資企業公司股份後，各合資企業夥伴將持有合資企業公司之 50% 權益，而由於合資企業公司將為宏安地產擁有 50% 權益之共同控制實體，故合資企業公司及其附屬公司之財務業績將不會綜合入賬至宏安集團或宏安地產集團之綜合財務報表。

根據認購及股東協議，APG 合資企業夥伴有權要求各宏安地產合資企業夥伴及 APG 合資企業夥伴額外注資最多 2,334,000,000 港元 (即新承擔)，而兩間合資企業夥伴則合共為 4,668,000,000 港元，以成立一間新的合資企業公司，額外投資至業務範疇與合資企業公司相同且條款與合資企業公司大致相同的項目 (包括與投資期及獨家安排有關的項目)。

出售事項

與該投資完成之同時，合資企業公司須與該等賣方 (均為宏安地產的間接全資附屬公司) 訂立買賣協議，據此，合資企業公司須向宏安地產集團按初步總代價 3,001,457,000 港元 (可予進一步調整) 收購該等出售附屬公司。

該等出售附屬公司為在英屬處女群島註冊成立作投資控股用途之有限公司，除其於該等種子項目的間接權益外並無其他主要資產。待出售事項完成後，該等出售附屬公司將不再為宏安地產之附屬公司，且其財務業績將不再綜合入賬至宏安集團或宏安地產集團之綜合財務報表內，而合資企業公司將間接持有該等出售附屬公司之 100% 權益。

該等選擇權

根據認購及股東協議，合資企業夥伴應各自向對方授出該等選擇權 (如適用)，據此，宏安地產合資企業夥伴可能會或可能須出售其於合資企業公司之所有股份，或向 APG 合資企業夥伴購買其於合資企業公司之所有股份，於各情況下之上限均為 3,602,000,000 港元。倘 APG 合資企業夥伴行使新選擇權，則合資企業夥伴將就其於將予成立之新合資企業公司之權益授予彼等各自一套相同之選擇權 (即新合資企業選擇權)，惟以與最高金額相同之上限 (即新上限) 為限。

上市規則涵義

由於宏安及宏安地產各自就合資企業之最高適用百分比率(即宏安地產之總資本承擔與新承擔之總和)超過100%，故合資企業構成宏安及宏安地產各自之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於宏安及宏安地產各自就出售事項之最高適用百分比率超過75%，故出售事項構成宏安及宏安地產各自之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於宏安及宏安地產各自就上限及新上限之最高適用百分比率均超過100%，故授出或行使該等選擇權及新合資企業選擇權均構成上市規則第14章項下宏安及宏安地產各自之非常重大收購事項及非常重大出售事項(如適用)，因此須或將須(如適用)遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

宏安將召開股東特別大會以考慮及酌情批准該等交易。一份載有(其中包括)該等交易詳情以及宏安股東特別大會通告之通函預期將於二零二一年十一月二十五日或之前寄發予其股東，原因為宏安需要額外時間編製及定案將載入其通函之資料(包括但不限於該等種子項目之估值報告、債項聲明以及營運資金充裕度聲明)。

宏安地產將召開股東特別大會以考慮及酌情批准該等交易。一份載有(其中包括)該等交易詳情以及宏安地產股東特別大會通告之通函預期將於二零二一年十一月二十五日或之前寄發予其股東，原因為宏安地產需要額外時間編製及定案將載入其通函之資料(包括但不限於該等種子項目之估值報告、債項聲明以及營運資金充裕度聲明)。

已獲得之投票承諾

鄧清河先生已不可撤回地向各宏安及合資企業公司承諾，將其實益持有及透過其全資擁有之實體所持有之全部宏安股份（即 1,045,941,645 股宏安股份，相當於宏安已發行總股本約 6.28%）投票支持將在宏安股東特別大會上提呈之決議案，而宏安已不可撤回地向各宏安地產及合資企業公司承諾，將其直接或間接持有之全部宏安地產股份（即 11,400,000,000 股宏安地產股份，相當於宏安地產已發行總股本 75%）投票支持將在宏安地產股東特別大會上提呈之決議案，惟須根據上市規則取得宏安股東之所須批准。

鄧清河先生為宏安之主席兼執行董事，故就香港法例第 571 章證券及期貨條例第 XV 部而言，被視為於 7,780,645,772 股宏安股份（相當於宏安已發行總股本約 46.71%）以及因此於宏安所持有之所有 11,400,000,000 股宏安地產股份（相當於宏安地產已發行股本 75%）中擁有權益。

警告

宏安及宏安地產之股東及潛在投資者務請注意 (i) 誠如本聯合公佈「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 先決條件」一節所載，認購及股東協議須待若干先決條件獲達成後，方始作實，因此可能會或可能不會進行；及 (ii) 誠如本聯合公佈「出售事項 — 先決條件」一節所載，簽訂及完成買賣協議，尤其是與種子項目四控股公司有關之買賣協議，須待若干額外先決條件（包括成功收購種子項目四之餘下單位）獲達成後，方始作實，因此儘管已完成認購及股東協議中之投資後，其仍可能會或可能不會進行。投資者於買賣宏安及宏安地產之證券時務請審慎行事，而倘對本身之狀況有任何疑問，彼等應諮詢彼等之專業顧問。

成立合資企業

宏安及宏安地產之董事會分別公佈，於二零二一年十一月八日，宏安地產合資企業夥伴(宏安地產之間接全資附屬公司)與宏安地產(作為宏安地產合資企業夥伴的擔保人)與APG合資企業夥伴及合資企業公司(於該投資完成前為宏安地產之間接全資附屬公司)訂立認購及股東協議，據此(其中包括)APG合資企業夥伴將認購合資企業公司一股新股份，以與宏安地產合資企業夥伴就合資企業公司成立一間合資企業，以從事收購香港住宅物業用作發展及重新發展以供銷售之業務。

認購及股東協議

日期

二零二一年十一月八日

訂約方

- (i) 宏安地產合資企業夥伴
- (ii) 宏安地產
- (iii) APG合資企業夥伴
- (iv) 合資企業公司

據宏安及宏安地產各自之董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，APG合資企業夥伴及其最終實益擁有人各自為獨立於宏安、宏安地產及其各自關連人士之第三方。

主體事項

根據認購及股東協議，APG合營企業夥伴有條件同意以1港元的名義認購價認購合資企業公司的一(1)股新股份，並於該投資完成後以現金支付予合資企業公司。合資企業夥伴亦已同意向合資企業公司各提供最多2,334,000,000港元的資金(即總資本承擔)，兩間合資企業夥伴最多提供4,668,000,000港元(即最高資本承擔)，其中632,920,000港元須由APG合資企業夥伴支付，而632,919,999港元須由宏安地產合資企業夥伴於完成該投資後支付。

最高資本承擔乃由合資企業夥伴參考合資企業集團的投資策略及宏安地產集團於擴大其物業投資組合的往績記錄後，經公平磋商而釐定。各合資企業夥伴於完成該投資後應付的初始資金，乃經參考合資企業集團就出售事項項下的該等種子項目應付的代價、外債融資及該等種子項目的營運資金而釐定。倘合資企業公司於投資期內根據認購及股東協議的條款發現其他合適項目(如有)，該投資完成後的最高資本承擔的餘額將用於投入有關項目。宏安地產合資企業夥伴應佔之最高資本承擔將透過(i)以合資企業公司為受益人發行承兌票據或按其指示就632,919,999港元以現金撥付，有關款項將用於以等值金額抵銷宏安地產合資企業夥伴就出售事項應佔之應付代價；及(ii)付款1,701,080,000港元由宏安地產集團的內部資源以現金撥付。APG合資企業夥伴應佔之最高資本承擔將以現金撥付。

先決條件

該投資的完成須待以下先決條件達成後，方可落實：

- (i) 宏安及宏安地產均已就認購及股東協議項下擬進行的交易以及買賣協議項下的出售事項獲得各自股東的批准；
- (ii) 於認購及股東協議日期至完成日期期間，種子項目一、種子項目二及種子項目三就整體而言並無重要部分遭受重大不利變化；
- (iii) 於完成日期，合資企業公司、APG合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴各自就認購及股東協議作出的保證在所有重大方面保持真實、準確及完整，並且在任何重大方面均無誤導性；
- (iv) 於認購及股東協議日期及完成日期，賣方並無因嚴重違反有關買賣協議的若干重大保證，而導致影響整體種子項目一、種子項目二及種子項目三的重大部分，以及已經或可能導致重大不利變化；

(v) 於完成日期或之前，宏安地產合資企業夥伴、宏安地產或合資企業公司並無嚴重違反任何交易文件的規定；及

(vi) 於完成日期或之前，並無發生控制權變動事件或關鍵人物事件。

APG 合資企業夥伴可透過通知宏安地產合資企業夥伴，於最後完成日期或之前的任何時間豁免上述關於宏安地產合資企業夥伴的任何先決條件 (ii) 至 (vi) (包括該兩項)。倘上述先決條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免 (視情況而定)，認購及股東協議將自動終止。

倘有關種子項目一、種子項目二、種子項目三或持有該等種子項目的相關出售附屬公司按獨立基準於認購及股東協議日期與完成日期之間發生或出現重大不利變動，儘管上述第 (ii) 段條件可獲達成，APG 合資企業夥伴有權於該投資完成後三個月內，要求合資企業公司及宏安地產 (或其聯屬公司) 於該投資完成時不進行有關相關出售附屬公司的出售事項，以及真誠討論及同意是否進行有關出售事項 (及任何有關認購及股東協議條款的所需相應變動 (包括訂約方將於該投資完成時將予提供的初步融資總額))。

完成

該投資的完成將於所有先決條件達成 (或豁免，視情況而定) 後的第 10 個工作日，或合資企業夥伴之間可能同意的其他日期 (「**完成日期**」) 進行。APG 合資企業夥伴完成認購合資企業公司股份後，各合資企業夥伴將持有合資企業公司 50% 的權益，而由於合資企業公司將成為宏安地產的 50% 共同控制實體，故合資企業公司及其附屬公司的財務業績將不會併入宏安集團或宏安地產集團的綜合財務報表。

股東安排

根據認購及股東協議，該投資完成後與合資企業公司營運有關的主要條款概述如下：

業務

合資企業公司的主要業務為收購香港住宅物業，以作發展及重建之用，有關收購須符合合資企業夥伴不時參考銷售項目的規模及預期回報而協定的投資標準。合資企業夥伴的目的在於讓合資企業公司專注於投資發展香港市區之住宅物業，有關項目的項目地盤及總樓面面積分別至少為3,500平方呎及至少30,000平方呎，惟不包括自若干來源收購或通過若干程序（包括通過政府招標）獲得的物業。倘合資企業夥伴同意修改投資標準，使得 (i) 合資企業公司將不再專注於投資發展香港市區之住宅物業；或 (ii) 從某些來源獲得或通過某些程序（包括通過政府招標）獲得的物業將不再被排除在合資企業公司的投資標準之外，宏安地產則須就有關重大變更的條款，重新遵守適用的上市規則，包括公告及股東批准要求。

合資企業公司投資標準乃由宏安地產合資企業夥伴與APG合資企業夥伴根據彼等對住宅物業項目的前景，並參考其規模、位置及性質而協定之標準，而符合合資企業公司投資標準之任何項目是否適合合資企業公司亦取決於其當時現有項目及可用新潛在項目的資金來源以及合資企業公司於相關時間之財務狀況。

董事會之組成

合資企業公司的董事會將由四名董事組成，合資企業夥伴各自提名兩名董事。合資企業公司的董事會主席須為由宏安地產合資企業夥伴提名的董事，且無權投第二票或決定票。

融資

合資企業公司將根據以下方式為其運營提供資金：(i) 外部無追索權債務融資；或 (ii) 按比例向合資企業夥伴發出繳款通知，各合資企業夥伴繳付的最高金額為2,334,000,000港元（「總資本承擔」，合稱「最高資本承擔」）。可在投資期內的任何時間發出繳款通知，可按認購及股東協議中載列的條款延期。

禁售

除根據認購及股東協議外，在未經另一方合資企業夥伴事先書面同意時，任何一方在投資期內均不得直接或間接出售其在合資企業公司的任何權益。

新選擇權

自完成日期起至以下較早日期的任何時間：(i) 合資企業夥伴已提供最高資本承擔的 90% 予合資企業公司之日期；或 (ii) 投資期屆滿前六個月的日期，APG 合資企業夥伴有權要求宏安地產合資企業夥伴及 APG 合資企業夥伴各自作出額外出資相同金額（「**新選擇權**」），各方的最高金額為 2,334,000,000 港元（「**新承擔**」），合共 4,668,000,000 港元，按 50:50 比例用於組建由合資企業夥伴各自直接持有的新合資企業公司，以在相同業務範圍和與合資企業公司大致相同的條款下進行額外投資（包括其投資期、董事會之組成、禁售、關鍵人物事件、合資企業的期限、獨家權及選擇權（新選擇權除外）），以及委任管理人為其所有項目的管理人。新合資企業公司的成立及新承擔的支付取決於宏安地產合資企業夥伴及 APG 合資企業夥伴對管理人薪酬的任何必要修訂（有關修訂須獲雙方同意，且參考管理人管理的相關物業項目表現以及雙方對當時香港住宅物業市場的看法）。因此，管理人可能收到的經修訂薪酬可能高於或低於合資企業公司管理人的約定薪酬。成立新合資企業公司以進行額外投資將有利於更方便管理兩個合資企業公司下的不同物業，以及就該等項目評估管理人在其下的表現。

倘任何合資企業夥伴未能履行其新承擔，有關違反可構成認購及股東協議項下的違約事件，導致宏安地產合資企業夥伴有權或宏安地產合資企業夥伴有責任購買 APG 合資企業夥伴於合資企業公司中的全部股權及貸款，進一步詳情載於下文「該等選擇權 — 違約事件（包括關鍵人物事件之違約）」一節。宏安及宏安地產董事均認為，考慮到宏安地產集團可取得的財務資源，宏安地產集團將擁有充裕營運資金為新承擔提供資金（如需要），而有關融資將不會對宏安地產集團的財務及營運狀況造成任何重大不利影響。

宏安地產集團的業務策略是在符合宏安地產集團利益的情況下，自行或與合適的合資企業夥伴進行物業開發。APG 合資企業夥伴所代表的素質類型，其在環境可持續和社會責任投資方面的聲譽，以及其利用穩定資金來源的能力，使其成為宏安地產集團的理想合作夥伴(尤其是規模龐大的項目)。新選擇權的條款和時間範圍以及成立新合資企業進行額外投資的可能性與宏安及宏安地產對香港住宅物業市場的展望一致，亦與宏安及宏安地產發現的機會相符(即利用 APG 合資企業夥伴的聲譽和資本資源，擴大其物業組合)，而此乃經考慮倘宏安地產集團單獨進行物業開發或重建而導致其可能無法充分利用有關機會。

考慮到上述因素後，向 APG 合資企業夥伴授出新選擇權乃為按公平磋商基準而釐定的商業決定，其中宏安地產集團將繼續擔任其所有項目的管理人。儘管行使新選擇權的權利由 APG 合資企業夥伴全權無條件酌情決定，但雙方亦同意，在行使新選擇權時，管理人管理新合資企業項下項目的薪酬須經 APG 合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴之間的協商而作出重新調整，及只有在雙方同意該薪酬後，才能成立新的合資企業公司(以及新承擔才須予以支付)。因此，宏安及宏安地產董事均認為，當新選擇權獲行使時，宏安地產集團將有合理機會確保宏安地產集團的利益得到保障。

已根據整個安排的條款考慮新選擇權的條款，以及考慮到該等交易整體將為宏安地產集團帶來的絕對裨益和宏安地產集團於新選擇權獲行使時能夠保護其利益，宏安及宏安地產董事均認為，該等交易(包括新選擇權)的條款屬公平合理，且符合宏安及宏安地產之利益。預期宏安地產合資企業夥伴及 APG 合資企業夥伴將以現金撥付其各自的新承擔。於本聯合公佈日期，合資企業集團並無發現任何可由新承擔出資的物業項目。

關鍵人物事件

宏安地產的執行董事兼行政總裁鄧灝康先生將在合資企業公司的期限內擔任宏安地產的行政總裁及合資企業公司的董事，並履行其職責，以及將付出合理需要的時間，使彼能夠適當履行其作為合資企業公司董事的職責，否則「**關鍵人物事件**」將被視為已發生。

合資企業公司的期限

合資企業公司的期限為自完成日期起計 7 年，經合資企業夥伴一致批准後期限可獲延長。

獨家權

自認購及股東協議日期起至以下較早日期的期間：(i) 合資企業夥伴已提供最高資本承擔予合資企業公司當日；及(ii) 投資期屆滿後，合資企業集團將成為宏安地產集團的獨家公司，以在香港進行住宅物業發展及重建項目，符合合資企業夥伴根據認購及股東協議條款不時協定的投資標準。倘 APG 合資企業夥伴行使新選擇權，則有關獨家權將適用於新合資企業公司作為獨家公司之參考。

獨家權僅適用於符合投資標準的項目(即目前位於香港市區的住宅物業，項目地盤及總樓面面積分別至少為 3,500 平方呎及至少 30,000 平方呎的項目，惟不包括自若干來源收購或通過若干程序(包括通過政府招標)獲得的物業)，如訂約方確定合資企業集團不適合進行有關項目，宏安地產集團仍可自由開展有關項目。此外，宏安及宏安地產董事均認為，符合投資標準的項目將為規模較大的項目，大多適合與規模較大的合作夥伴共同開發，以幫助宏安地產集團多元化資金來源及減輕資金壓力。因此，宏安及宏安地產董事認為，儘管認購及股東協議項下有獨家權限制，合營企業只會加強而非抑制宏安地產集團之營運及投資策略，以及維持其於香港物業發展及投資市場之地位及營運能力和其認為符合宏安地產及其股東利益之物業發展活動水平。獨家權經雙方公平磋商後決定，且考慮到合資企業預期對宏安集團及宏安地產集團帶來裨益，宏安及宏安地產董事均認為，此屬公平合理，並符合宏安集團及宏安地產集團的利益。

發展完成後出售由合資企業集團持有的該等物業將在合資企業集團賬目中入賬為收益性質。倘APG合資企業夥伴行使新選擇權，新成立的合資企業公司亦將成為宏安地產集團的獨家公司，以按上述類似基準於投資新合資企業期間在香港進行住宅物業發展及重建項目，而該等新成立合資企業公司將成為宏安地產擁有50%權益之共同控制實體，而該合資企業公司及其附屬公司的財務業績將不會綜合入賬至宏安集團或宏安地產集團的綜合財務報表。由於合資企業並不會與宏安地產集團合併，因此於物業銷售中所確認之收益將不會反映在宏安地產集團之財務報表中。然而，宏安地產集團將透過權益會計法分佔物業銷售溢利之50%，而宏安地產集團因此合資企業而可開發之項目數量將在APG合資企業夥伴的注資下有效翻倍。由於管理人將成為合資企業集團所承擔所有該等項目之管理人，宏安及宏安地產董事認為，由於與APG合資企業夥伴成立合資企業，宏安地產集團之純利將有所改善。

有關合資企業公司營運的進一步資料

根據認購及股東協議的條款，APG合資企業夥伴、宏安地產合資企業夥伴及合資企業公司應促使與收購該等種子項目相關的合資企業集團成員(或不時持有任何合資企業集團的地產項目的任何其他成員)委任管理人作為資產管理人，以向合資企業集團提供物業資產管理服務(管理費包括固定費用及根據管理人管理物業項目的表現而釐定的表現費)。

擔保

根據認購及股東協議，宏安地產向APG合資企業夥伴提出擔保，保證宏安地產合資企業夥伴將盡職遵守及履行其在認購及股東協議項下的所有義務及承擔。

出售事項

與該投資完成之同時，合資企業公司須與該等賣方(均為宏安地產之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，合資企業公司須向宏安地產集團按初步總代價3,001,457,000港元(可予進一步調整)收購該等出售附屬公司。

主體事項

- (i) 於出售事項之完成日期，種子項目一控股公司之一股普通股(即種子項目一控股公司之全部已發行股本)及種子項目一控股公司(即種子項目一之擁有人)欠賣方一之貸款；
- (ii) 種子項目二控股公司之一股普通股(即種子項目二控股公司之全部已發行股本)及種子項目二控股公司(即種子項目二之擁有人)欠賣方二之貸款；
- (iii) 於出售事項之完成日期，種子項目三控股公司之一股普通股(即種子項目三控股公司之全部已發行股本)及種子項目三控股公司(即種子項目三之擁有人)欠賣方三之貸款；及
- (iv) 於出售事項之完成日期，種子項目四控股公司之一股普通股(即種子項目四控股公司之全部已發行股本)及種子項目四控股公司欠賣方四之貸款。種子項目四控股公司間接持有種子項目四超過90%之合法及實益擁有權。

所有該等種子項目將按「現存」基準出售。

代價

種子項目一控股公司

於完成後應付之初步款項為約 558,824,000 港元。

代價應予以調整，以使相等於種子項目一控股公司之初步款項與(i) 資產淨值(倘大於零(如有))之間差額之金額應計入代價中；或(ii) 負債淨額之間差額之金額應自代價中扣除。

種子項目二控股公司

於完成後應付之初步款項為約 1,066,415,000 港元。

代價應予以調整，以使相等於種子項目二控股公司之初步款項與(i) 資產淨值(倘大於零(如有))之間差額之金額應計入代價中；或(ii) 負債淨額之間差額之金額應自代價中扣除。

種子項目三控股公司

於完成後應付之初步款項為 451,278,000 港元。

代價應予以調整，以使相等於種子項目三控股公司之初步款項與(i) 資產淨值(倘大於零(如有))之間差額之金額應計入代價中；或(ii) 負債淨額之間差額之金額應自代價中扣除。

種子項目四控股公司

於完成後應付之初步款項為約 924,940,000 港元。

代價應予以調整，以使相等於種子項目四控股公司之初步款項與(i) 資產淨值(倘大於零(如有))之間差額之金額應計入代價中；或(ii) 負債淨額之間差額之金額應自代價中扣除。

就該等出售附屬公司之代價應於該等出售附屬公司完成後由合資企業集團以現金支付，方式如下：(i) 由以該等賣方為受益人指示收取自宏安地產合資企業夥伴之承兌票據項下所有付款(金額為 632,919,999 港元)；及(ii) 以現金支付餘下金額 2,368,537,001 港元，有關金額將以合資企業公司向合資企業夥伴發出繳款通知撥付。

該等出售附屬公司之代價乃由訂約方經參考宏安地產集團就該等種子項目之投資成本後經公平磋商而釐定。由於種子項目一、種子項目二及種子項目四的重建尚未開始，而種子項目三的地基工程僅剛開始，故宏安及宏安地產董事均認為，根據投資成本釐定該等出售附屬公司的代價屬公平合理，而非使用該等種子項目的市值，投資成本主要包括自二零二一年七月三十一日起該等種子項目所產生的收購成本以及估計完成收購該等種子項目所需的收購成本，連同直至相關買賣協議完成為止將產生的其他印花稅、建設及法律成本、諮詢費及利息開支。經考慮在該等項目的任何建築工程展開前，由獨立物業估值師先前編製的宏安地產集團物業項目(包括該等種子項目)估值報告，以及根據與擬委任的物業估值師就編製與出售事項有關的該等種子項目估值報告而進行的最新討論，宏安及宏安地產董事認為，該等種子項目之投資成本與市值之間並無重大差異，因此，經參考出售事項前之市值後，預計該等種子項目不會出現任何重估收益或虧損。

所得款項淨額(即扣除宏安地產合資企業夥伴發行之承兌票據後之總代價)將用於資助部分宏安地產合資企業夥伴應佔之最高資本承擔及償還宏安地產集團之銀行貸款。

先決條件

除非種子項目一、種子項目二、種子項目三中的任何一項或任何一間持有該等種子項目的相關出售附屬公司發生重大不利變動，以及APG合資企業夥伴行使其於上文「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 先決條件」一節所述的權利，否則所有買賣協議將會於該投資完成後簽訂。種子項目四控股公司之出售事項須待以下額外先決條件獲達成後，方告完成：

- (i) 完成收購種子項目四之餘下未完成單位；及
- (ii) 可能發生取得就種子項目四現有貸款之再融資，或收到來自種子項目四現有貸款之貸款人書面同意可完成種子項目四控股公司之出售事項。

倘上文所載先決條件於出售種子項目四控股公司的買賣協議之日期起計六個月內之日期或之前(或訂約方可能書面協定之有關較後日期)未獲達成或豁免(視乎情況而定),則該買賣協議須自動終止,而合資企業集團須就收購種子項目四控股公司動用投資資金,以投資於投資期識別的其他合適項目。

倘種子項目四控股公司出售事項就完成時之應付總代價高於原初協定代價(即924,940,000港元)5%以上,則APG合資企業夥伴應有權與宏安地產合資企業夥伴進行真誠討論,於5個營業日內協定應否繼續完成有關事項(儘管已完成收購種子項目四之餘下未完成單位)。

完成

出售種子項目一控股公司、種子項目二控股公司及種子項目三控股公司須於相關買賣協議之日期(或訂約方之間可能協定之其他日期)完成。出售種子項目四控股公司將於上文所載先決條件獲達成(或豁免,視乎情況而定)後或於訂約方之間協定之其他日期完成。

待出售事項完成後,該等出售附屬公司將不再為宏安地產之附屬公司,且其財務業績將不再綜合入賬至宏安集團或宏安地產集團之綜合財務報表內,而合資企業公司將間接持有該等出售附屬公司之100%權益。

該等選擇權

根據認購及股東協議之條款,合資企業夥伴須互相授出(如適用)以下選擇權(統稱「該等選擇權」):

(i) 違約事件(包括關鍵人物事件之違約)

主體事項

倘APG合資企業夥伴未有履行認購及股東協議中之若干主要條款,則宏安地產合資企業夥伴可要求APG合資企業夥伴出售,或倘宏安地產合資企業夥伴違約,則APG合資企業夥伴可要求宏安地產合資企業夥伴購買APG合資企業夥伴於合資企業公司之全部股權及貸款。

由於宏安地產合資企業夥伴積極營運及管理該等種子項目(以及合資企業集團將予持有之任何未來項目)，故在違約情況下收購 APG 合資企業夥伴將允許宏安地產合資企業夥伴保留物業項目，符合宏安地產集團之利益。

行使期

APG 合資企業夥伴或宏安地產合資企業夥伴(視乎情況而定)發生違約後之任何時間。

行使價

APG 合資企業夥伴於合資企業公司中所有股權及貸款之公平市場價格之 95% (倘宏安地產合資企業夥伴行使選擇權) 或 105% (倘 APG 合資企業夥伴行使選擇權)，惟不得超出上限。

(ii) 控制權變動

主體事項

倘發生控制權變動事件，APG 合資企業夥伴可要求宏安地產合資企業夥伴購買 APG 合資企業夥伴於合資企業公司之所有股權及貸款。

行使期

控制權變動事件發生後且在此後 15 個營業日內未獲得糾正之任何時間。

行使價

APG 合資企業夥伴於合資企業公司中所有股權及貸款之公平市場價格，惟不得超出上限。

(iii) 僵局

主體事項

倘根據認購及股東協議條款釐定合資企業集團之營運出現僵局，則合資企業夥伴中之任何一方可以要約購買另一方於合資企業公司之所有股權及貸款，其中以較早之要約或以較高報價之要約(倘同步作出)為準，及該合資企業夥伴在釐定其要約的要約價時，須考慮物業估值師不時就合資企業集團持有的所有物業而編製的最新年度估值報告。要約之接收方可向發起方發出通知，以(a)悉數接納要約並出售其於合資企業公司之所有股權及貸款；或(b)以要約價購買發起方於合資企業公司之所有股權及貸款。在上述(b)情況下，發起方有義務將其全部股權及貸款出售予接收方。

行使期

當根據認購及股東協議條款釐定出現僵局時之任何時間。

行使價

要約所載之價格，惟不得超出上限。

(iv) 最終退出

主體事項

倘合資企業集團未能出售其所有物業項目，則APG合資企業夥伴可要求宏安地產合資企業夥伴收購APG合資企業夥伴之所有股權及貸款。

行使期

當合資企業集團未能在(i)合資企業公司任期屆滿(現為自完成日期起計七年)後三個月；及(ii)決定最終退出計劃後六個月或確定該計劃之最終日期(以較遲者為準)出售其所有待完成物業項目之任何時間(以較遲者為準)。

行使價

APG合資企業夥伴於合資企業公司中所有股權及貸款之公平市場價格，惟不得超出上限。

完成

該等選擇權須待相關選擇權獲行使後60日內，或倘在該等選擇權處於僵局的情況下發出答辯通知後十個營業日內，方可完成。選擇權完成後，宏安地產合資企業夥伴須購買APG合資企業夥伴之股權及貸款，而合資企業公司將成為宏安地產之全資附屬公司，其財務業績將綜合入賬至宏安集團及宏安地產集團之綜合財務報表。該等選擇權完成後，如宏安地產合資企業夥伴須出售其於合資企業公司之股權及貸款，宏安地產合資企業夥伴將不再持有合資企業公司之任何權益。

宏安地產合資企業夥伴於完成任何選擇權時應付之任何行使價預計將以宏安地產集團內部資源及於相關時間可用之外部融資撥付。宏安地產合資企業夥伴收到之任何所得款項將用作營運資金。

倘APG合資企業夥伴行使新選擇權，則合資企業夥伴將就其於新合資企業公司之權益按上述相同條款(即新合資企業選擇權)授予彼等各自一套相同之該等選擇權，惟以最高金額3,602,000,000港元為限，該最高金額與上限相同(即新上限)。

倘新選擇權獲行使，上限及新上限均按各合資企業夥伴於合資企業公司及新合資企業將予貢獻之最高資本承擔額(各為2,334,000,000港元)計算，且假設價值增長與香港住宅市場過去十年之增長一致(預計為每年約6.4%)，並以合資企業公司七年期之基準累計。

有關合資企業公司、該等出售附屬公司及該等種子項目之資料

合資企業公司為一間於二零二一年七月二十八日在香港註冊成立之投資控股公司，目前並無營運。該投資完成後，其將主要從事收購香港住宅物業以作開發及重建用途，而有關用途符合合資企業夥伴之間不時協定之投資標準以進行銷售。

合資企業公司於本聯合公佈日期並無業務，而其於二零二一年七月三十一日的未經審核資產淨值為零。

該等出售附屬公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，以進行投資控股，除其於該等種子項目中擁有之間接權益外，概無其他主要資產。該等出售附屬公司於出售事項完成前為宏安地產之間接全資附屬公司。

該等種子項目之總樓面面積約為 250,300 平方呎，包括下列各項：

- (a) 種子項目一，即位於香港鴨脷洲大街 34 及 36 號以及香港鴨脷洲惠風街 5、7 及 9 號之住宅商業單位，總樓面面積約 38,600 平方呎，當中部分受現有租約所規限，將於二零二二年一月或之前屆滿，每月總租金約為 138,000 港元；
- (b) 種子項目二，即位於香港九龍黃大仙鳴鳳街 26、26A、28、30、32、32A、34、36、38、40、42、44、46 及 48 號之住宅商業單位，總樓面面積約 81,000 平方呎，將於二零二一年十二月底前取得空置物業；
- (c) 種子項目三，即位於香港鴨脷洲大街 120、122、124 及 126 號之住宅商業單位，總樓面面積約 37,000 平方呎，目前正在進行地基工程，預計將於二零二二年六月之前完成；及
- (d) 種子項目四，即位於香港九龍黃大仙飛鳳街 45 號及沙田坳道 110 號名為天虹之家之住宅樓宇以及位於香港九龍黃大仙飛鳳街 31-41 號名為正鳳樓之住宅樓宇。種子項目四之總樓面面積約為 93,700 平方呎，當中部分受現有租約所規限，將於二零二二年二月或之前屆滿，每月總租金約為 243,000 港元。種子項目四控股公司已收購正鳳樓之所有單位，惟其中一個單位為根據香港法例第 545 章《土地(為重建而強制售賣)條例》申請強制售賣程序之主體，而土地審裁處為進行強制售賣而設立保留價之聆訊已定於二零二一年十二月舉行。

該等出售附屬公司之財務資料

下文載列該等出售附屬公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度經審核綜合財務資料之概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 概約 千港元 (經審核)	二零二零年 概約 千港元 (經審核)
<i>種子項目一控股公司及其附屬公司</i>		
除稅前淨虧損	16	不適用 (因種子項目一控股 公司於二零二零年 十月五日成立)
除稅後淨虧損	16	不適用 (因種子項目一控股 公司於二零二零年 十月五日成立)

種子項目一控股公司及其附屬公司於二零二一年七月三十一日之未經審核淨負債為約840,000港元。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 概約 千港元 (經審核)	二零二零年 概約 千港元 (經審核)
<i>種子項目二控股公司及其附屬公司</i>		
除稅前純利／(淨虧損)	686	(2,141)
除稅後純利／(淨虧損)	686	(2,141)

種子項目二控股公司及其附屬公司於二零二一年七月三十一日之未經審核淨負債為約3,524,000港元。

截至三月三十一日止年度	
二零二一年	二零二零年
概約	概約
港元	港元
(經審核)	(經審核)

種子項目三控股公司及其附屬公司

除稅前淨虧損	1,479	6
除稅後淨虧損	1,479	6

種子項目三控股公司及其附屬公司於二零二一年七月三十一日之未經審核淨負債為約1,635,000港元。

截至三月三十一日止年度	
二零二一年	二零二零年
概約	概約
港元	港元
(經審核)	(經審核)

種子項目四控股公司及其附屬公司

除稅前淨虧損	1,298	34
除稅後淨虧損	1,298	34

種子項目四控股公司及其附屬公司於二零二一年七月三十一日之未經審核淨負債為約471,000港元。

該等交易之財務影響

估計宏安集團及宏安地產集團將就出售事項錄得虧損約3,100,000港元，其乃基於出售事項之初步代價以及經計及直至及於二零二一年七月三十一日該等出售附屬公司之負債淨額以及該等出售附屬公司作出償還後結欠之貸款，及自二零二一年七月三十一日以來就完成收購該等種子項目所花費及估計所需之額外成本後得出。實際虧損將由宏安地產及宏安之核數師進行審閱。

就出售宏安地產於合資企業公司之所有權益對行使該等選擇權之影響，宏安及宏安地產董事認為緊隨該投資完成後有關權益之公平市場價格應接近於出售事項之初步總代價，因此亦相信宏安集團及宏安地產集團將需記錄的自相關銷售產生之虧損不

應出現大幅增加。實際虧損僅會在相關該等選擇權獲行使時確定，並將取決於合資企業公司於相關期間持有之物業之公平市值(即兩次由兩名物業估值師進行估值的平均值；合資企業夥伴分別各任命一名估值師)。

進行該等交易之理由及裨益

宏安及宏安地產董事認為，與APG合資企業夥伴在認購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收購及項目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。該合資企業(以及倘新選擇權獲行使，則利用來自合資企業夥伴的新承擔可能與APG合資企業夥伴成立的新合資企業公司)亦將令宏安地產集團能自APG合資企業夥伴獲得更多資金建立更大的大型項目組合，從而幫助擴展其物業資產管理業務及獲得額外的穩定物業資產管理費用。

該等出售附屬公司及該等相關種子項目僅指將通過合資企業集團進行之初步發展項目。宏安地產集團將積極為合資企業公司探尋合適的投資機會，以充分利用最高資本承擔擴大合資企業集團之發展項目組合。

宏安及宏安地產董事均認為(i)合資企業以及認購及股東協議之條款；(ii)出售事項及買賣協議之條款；及(iii)授出及行使該等選擇權和該等新選擇權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。

出售事項後對宏安地產集團之影響

出售事項完成後，餘下宏安地產集團將繼續主要於香港從事物業發展及物業投資。

餘下宏安地產集團應佔住宅土地儲備之總樓面面積約為348,600平方呎。新發展項目包括及將包括不同類型之住宅產品，以滿足不同買家的需求。餘下宏安地產集團目前全資擁有(i)位於青衣寮肚路與亨美街交界的「蒼藍」(共有320個住宅單位及總樓面面積約90,000平方呎，已於二零二一年八月進行預售)；及(ii)位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤(總樓面面積約61,500平方呎，現正進行拆卸

工程)。除上述物業外，餘下宏安地產集團亦正在與若干合資企業夥伴共同發展(i)一項位於薄扶林道86A-86D號的七幢豪華洋房項目(總樓面面積約28,500平方呎，現正進行地基工程)，由餘下宏安地產集團擁有70%；及(ii)位於炮台山英皇道101及111號的地盤(總樓面面積約129,400平方呎，預計將於二零二一年底展開拆卸工程)，由餘下宏安地產集團擁有40%。

宏安地產於過去一直積極尋求各種類型之發展及重建商機，持有不同大小、規模及性質之廣泛項目基礎，涵蓋其投資組合內屬合資企業公司投資標準內外之項目。所有近期通過之已完成項目，均由政府招標獲得，並不符合投資標準，包括(i)「薈朗」，總樓面面積約200,000平方呎；(ii)「薈晴」，總樓面面積約115,000平方呎；及(iii)「薈薈」，總樓面面積約148,000平方呎。展望未來，宏安地產有意繼續積極探索不同類型之發展及重建投資機會，而無論其是否屬於該等投資標準內，亦將繼續通過投標政府土地及項目收購之方式擴大其土地儲備，當中優先選擇交通便利及社區設施完善之地區。現時，除上述由餘下宏安地產集團擁有及發展之住宅重建項目外，宏安地產集團亦正考慮多個並不符合投資標準之可能住宅重建項目之潛力，其潛在發展總樓面面積合共約為610,000平方呎，以補充未來數年之發展土地儲備。

餘下宏安地產集團將擁有合資企業集團之50%權益，並分佔合資企業集團產生之50%溢利，亦將有權收取管理人向合資企業集團提供物業資產管理服務之所有管理費。有關溢利及所得款項將透過股息及償還股東貸款之方式分配予餘下宏安地產集團，以及用作餘下宏安地產集團之營運資金，包括收購新住宅物業用作發展出售。

餘下宏安地產集團與不同商業夥伴合作，預期將充分發揮其品牌優勢及商用物業資產管理專長，從而增加經常性收入來源及資本收益。

就物業投資及物業資產管理業務，餘下宏安地產集團將繼續物色新機會以擴大其投資組合，從而建立穩定的經常性收入基礎。

有關訂約方之資料

宏安地產合資企業夥伴為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。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。

管理人為一間於香港註冊成立之有限公司，並為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務。

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。

該等賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

APG合資企業夥伴為APG Strategic Real Estate Pool(「匯集基金」)於荷蘭成立之存託機構。匯集基金是一項由其參與者(全部為荷蘭退休基金)為集體投資而成立之基金。匯集基金是根據荷蘭法律成立之聯合賬戶基金(fonds voor gemene rekening)。其並非法律實體，而是APG合資企業夥伴、APG Asset Management N.V.(荷蘭持牌投資管理人，作為其管理人)及其參與者(乃透過認購其權益而作出投資)之間的合約安排。

上市規則涵義

由於宏安及宏安地產各自就合資企業之最高適用百分比率(即宏安地產之總資本承擔與新承擔之總和)超過100%，故合資企業構成宏安及宏安地產各自之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於宏安及宏安地產各自就出售事項之最高適用百分比率超過 75%，故出售事項構成宏安及宏安地產各自之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於宏安及宏安地產各自就上限及新上限之最高適用百分比率均超過 100%，故授出或行使該等選擇權及新合資企業選擇權均構成上市規則第 14 章項下宏安及宏安地產各自之非常重大收購事項及非常重大出售事項(如適用)，因此須或將須(如適用)遵守上市規則第 14 章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

宏安將召開股東特別大會以考慮及酌情批准該等交易。一份載有(其中包括)該等交易詳情以及宏安股東特別大會通告之通函預期將於二零二一年十一月二十五日或之前寄發予其股東，原因為宏安需要額外時間編製及定案將載入其通函之資料(包括但不限於該等種子項目之估值報告、債項聲明以及營運資金充裕度聲明)。

宏安地產將召開股東特別大會以考慮及酌情批准該等交易。一份載有(其中包括)該等交易詳情以及宏安地產股東特別大會通告之通函預期將於二零二一年十一月二十五日或之前寄發予其股東，原因為宏安地產需要額外時間編製及定案將載入其通函之資料(包括但不限於該等種子項目之估值報告、債項聲明以及營運資金充裕度聲明)。

已獲得之投票承諾

鄧清河先生已不可撤回地向各宏安及合資企業公司承諾，將其實益持有及透過其全資擁有之實體所持有之全部宏安股份(即 1,045,941,645 股宏安股份，相當於宏安已發行總股本約 6.28%) 投票支持將在宏安股東特別大會上提呈之決議案，而宏安已不可撤回地向各宏安地產及合資企業公司承諾，將其直接或間接持有之全部宏安地產股份(即 11,400,000,000 股宏安地產股份，相當於宏安地產已發行總股本 75%) 投票支持將在宏安地產股東特別大會上提呈之決議案，惟須根據上市規則取得宏安股東之所須批准。

鄧清河先生為宏安之主席兼執行董事，故就香港法例第571章證券及期貨條例第XV部而言，被視為於7,780,645,772股宏安股份（相當於宏安已發行總股本約46.71%）以及因此於宏安所持有之所有11,400,000,000股宏安地產股份（相當於宏安地產已發行股本75%）中擁有權益。

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：

「APG 合資企業夥伴」	指	Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool，為匯集基金之存託機構
「聯繫人」、 「關連人士」及 「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「上限」	指	最高上限為3,602,000,000港元
「控制權變動事件」	指	任何下列事件：(i) 宏安不再控制宏安地產；(ii) 宏安地產不再控制宏安地產合資企業夥伴；(iii) 宏安地產合資企業夥伴及／或其聯屬公司不再持有合資企業公司合共50%直接或間接權益；(iv) 宏安地產不再控制管理人；或(v) 鄧灝康先生不再為宏安地產之行政總裁
「完成日期」	指	具有「成立合資企業—認購及股東協議—完成」一節中所界定完成該投資之日期
「出售事項」	指	由該等賣方根據買賣協議向合資企業集團出售該等出售附屬公司或其中之一（視文義而定）
「該等出售附屬公司」	指	種子項目一控股公司、種子項目二控股公司、種子項目三控股公司及種子項目四控股公司之統稱，及「出售附屬公司」須按文義所指為其各自或任何一間

「公平市值」	指	合資企業公司之證券於相關時間之公平市值，計算方法為：合資企業集團擁有的項目和資產價值加合資企業公司持續經營的業務，再減去所有未償還負債及少數股東權益(有關數據由兩名物業估值師釐定；合資企業夥伴分別各任命一名估值師)，而公平市值應等於兩次估值的平均值
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該投資」	指	APG 合資企業夥伴認購合資企業公司一股新股份及由合資企業夥伴向合資企業公司提供初步股東貸款之統稱
「投資期」	指	合資企業公司期限之首三年，可根據認購及股東協議之條款或經合資企業夥伴協定而不時延長
「合資企業」	指	根據認購及股東協議條款就合資企業公司成立合資企業，包括於行使新選擇權後成立之新合資企業
「合資企業公司」	指	Giant Harmony Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，於完成該投資前為宏安地產之間接全資附屬公司，而於完成該投資後各合資企業夥伴將持有其50%股權
「合資企業集團」	指	合資企業公司及其不時之附屬公司
「合資企業夥伴」	指	宏安地產合資企業夥伴及APG合資企業夥伴之統稱，而「合資企業夥伴」應指其中任何一方或每一方(視文義而定)

「關鍵人物事件」	指	具有「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 關鍵人物事件」一節中所界定之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	由認購及股東協議日期起六個月或合資企業夥伴可能書面協定之有關較後日期
「管理人」	指	宏安資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司
「最高資本承擔」	指	於「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 融資」一節所指兩間合資企業夥伴在合資企業公司之總承擔合共為 4,668,000,000 港元
「資產淨值」及 「負債淨額」	指	相關出售附屬公司及其附屬公司於完成出售事項時之綜合資產總值減去有關出售附屬公司及其附屬公司之綜合負債總額(有關股東貸款及銀行貸款之負債(如有)除外)；如為正數則稱為「資產淨值」，如為負數則稱為「負債淨額」(倘適用)
「該等選擇權」	指	「該等選擇權」一節所載合資企業夥伴互相授出選擇權之統稱
「匯集基金」	指	具有「有關訂約方之資料」一節中所界定之涵義
「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

「新上限」	指	有關新合資企業選擇權之上限，與上限金額3,602,000,000港元相同
「新承擔」	指	具有「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 新選擇權」一節中所界定之涵義
「新選擇權」	指	APG合資企業夥伴要求支付新承擔之權利
「新合資企業選擇權」	指	各合資企業夥伴就其於新合資企業公司之權益按與該等選擇權相同之條款及與最高金額相同之上限授出之選擇權
「餘下宏安地產集團」	指	緊隨完成出售事項之宏安地產集團
「買賣協議」	指	APG合資企業夥伴、合資企業公司之指定附屬公司與該等賣方訂立之買賣協議，內容有關出售事項，而「買賣協議」應指其中每一項或任何一項(視文義而定)
「種子項目一」	指	位於香港鴨脷洲大街34號及36號以及香港鴨脷洲惠風街5號、7號及9號之住宅及商業單位
「種子項目一控股公司」	指	Spectrum Delight Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方一之直接全資附屬公司
「種子項目二」	指	位於香港九龍黃大仙鳴鳳街26號、26A號、28號、30號、32號、32A號、34號、36號、38號、40號、42號、44號、46號及48號之住宅及商業單位
「種子項目二控股公司」	指	Pop Prestige Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方二之直接全資附屬公司
「種子項目三」	指	位於香港鴨脷洲大街120號、122號、124號及126號之住宅及商業單位

「種子項目三控股公司」	指	Surplus Hunter Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方三之直接全資附屬公司
「種子項目四」	指	位於香港九龍黃大仙飛鳳街45號及沙田坳道110號名為天虹之家之住宅大廈，以及位於香港九龍黃大仙飛鳳街31-41號名為正鳳樓之住宅大廈
「種子項目四控股公司」	指	Sole Champion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成出售事項前為賣方四之直接全資附屬公司
「該等種子項目」	指	種子項目一、種子項目二、種子項目三及種子項目四之統稱
「賣方一」	指	Oasis Billion Limited，一間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附屬公司
「賣方二」	指	More Action Investments Limited，一間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附屬公司
「賣方三」	指	Treasure South Limited，一間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附屬公司
「賣方四」	指	Vivid Gemini Limited，一間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附屬公司
「該等賣方」	指	賣方一、賣方二、賣方三及賣方四之統稱，而「賣方」應指其中每一方或任何一方(視文義而定)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購及股東協議」	指	宏安地產合資企業夥伴、宏安地產、APG合資企業夥伴及合資企業公司就合資企業訂立日期為二零二一年十一月八日之認購及股東協議
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章《公司條例》所賦予之涵義
「總資本承擔」	指	於「成立合資企業 — 認購及股東協議 — 股東安排 — 融資」一節所指各合資企業夥伴在合資企業公司之最高總承擔為2,334,000,000港元
「該等交易」	指	合資企業、出售事項以及授出及／或行使該等選擇權以及可能授出及／或行使新選擇權之統稱
「交易文件」	指	有關該投資及出售事項之交易文件，其中包括認購及股東協議、買賣協議以及資產管理協議
「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	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 Lucky Dynasty International Limited，一間於英屬處女
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，二零二一年十一月八日

於本聯合公佈日期，宏安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。

於本聯合公佈日期，宏安地產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；以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