

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)



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

有關出售 星盟有限公司全部權益之 主要交易

出售事項

宏安及宏安地產之董事會分別公佈，於二零二二年九月一日，賣方(宏安地產之間接全資附屬公司)與買方(合資企業公司之全資附屬公司，宏安地產間接擁有50%之合資企業)訂立買賣協議，據此，於買賣協議之條款規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購(a)目標公司之全部已發行股本(即待售股份)；及(b)目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款(即股東貸款)，總代價為約554,817,000港元(可予調整)。

目標公司為宏安地產之間接全資附屬公司及宏安地產集團近期完成收購之種子項目之唯一擁有人。於完成後，目標公司將不再為宏安集團及宏安地產集團各自之附屬公司及其財務業績將不再綜合併入宏安集團及宏安地產集團各自之綜合財務報表。然而，宏安地產集團將透過買方而仍然間接持有目標公司50%權益。

上市規則涵義

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25%但低於75%，出售事項構成宏安及宏安地產各自之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

宏安將召開股東特別大會以考慮及酌情批准買賣協議及出售事項。一份載有(其中包括)買賣協議及出售事項詳情以及宏安股東特別大會通告之通函預期將於二零二二年九月二十三日或之前寄發予其股東。

據宏安地產董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無宏安地產股東或彼等各自之任何聯繫人於買賣協議及出售事項中擁有任何重大權益，因此，若宏安地產召開股東特別大會批准買賣協議及出售事項，概無宏安地產股東須要放棄表決權利。於本聯合公佈日期，宏安地產已根據上市規則第14.44條規定，取得Earnest Spot Limited(為宏安地產之控股股東，持有11,400,000,000股股份，相當於宏安地產已發行股份總數75%)的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准買賣協議及出售事項。

根據上市規則第14.41(a)條，宏安地產須於本聯合公佈刊發後15個營業日內(即於二零二二年九月二十三日或之前)向其股東寄發一份載有(其中包括)買賣協議及出售事項之進一步詳情之通函。

背景資料

茲提述宏安及宏安地產日期為二零二一年十一月八日之該公佈，內容有關(其中包括)就合資企業公司(宏安地產間接擁有50%之合資企業)按與APG合資企業夥伴(合資企業公司餘下50%權益之擁有人)協定的若干投資標準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而成立合資企業。

目標公司為宏安地產之間接全資附屬公司及宏安地產集團近期完成收購之種子項目之唯一擁有人。宏安地產董事會及合資企業公司均同意該項目將按投資標準進行。於二零二二年九月一日，賣方(宏安地產之間接全資附屬公司)與買方就向買方出售種子項目訂立買賣協議，據此，於買賣協議之條款規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購(a)目標公司之全部已發行股本(即待售股份)；及(b)目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款(即股東貸款)，總代價為約554,817,000港元(可予調整)。

買賣協議

日期

二零二二年九月一日

訂約方

(i) 賣方，宏安地產之間接全資附屬公司(作為賣方)

(ii) 買方，合資企業公司之直接全資附屬公司(作為買方)

合資企業公司由宏安地產間接擁有50%權益及APG合資企業夥伴擁有50%權益。據宏安及宏安地產各自之董事經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。

主旨事項

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買待售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及目標公司結欠賣方之股東貸款。除銀行貸款抵押外，待售股份不附帶產權負擔出售。

目標公司直接持有種子項目全部合法及實益擁有權。種子項目按「現狀」基準出售，不附帶產權負擔(惟若干建築訂單及銀行貸款抵押除外)。

代價

目標公司的代價(「代價」)須為於完成時應付賣方的初步款項約554,817,000港元。代價應予以調整，以使相等於目標公司初步款項與資產淨值之間的差額應計入代價(倘資產淨值高於初步款項)或自代價扣除(倘資產淨值低於初步款項)。

代價乃由訂約方經參考宏安地產集團就種子項目之投資成本後經公平磋商而釐定。由於種子項目的重建尚未開始，故宏安及宏安地產的董事均認為，根據投資成本(主要包括自二零二二年一月起已產生及為完成收購種子項目而估計將需要的收購成本，包括但不限於物業成本、建設及法律成本、諮詢費及利息開支)連同截至完成為止將產生的其他預付印花稅及開支釐定目標公司的代價屬公平合理，而非使用種子項目的市值。

先決條件

待各宏安地產及宏安的股東批准賣方訂立買賣協議及／或達致完成獲達成前上市規則項下任何其他規定後，完成方始作實。

倘上述先決條件於買賣協議日期起六個月內當日(或訂約方可能書面協定的該等較後日期)或之前未獲達成，則買賣協議將自動終止。

完成

完成將於上文所載先決條件獲達成後或訂約方之間協定的該等其他日期落實(「**完成日期**」)。

完成後，目標公司將不再為宏安集團及宏安地產集團各自的附屬公司及其財務業績將不再綜合併入宏安集團及宏安地產集團各自的財務報表。然而，宏安地產集團將透過買方而仍然間接持有目標公司50%權益。

目標公司及種子項目之資料

目標公司為一間於香港註冊成立作持有物業用途之有限公司，除其於種子項目之直接權益外並無其他主要資產。目標公司於完成前為宏安地產之間接全資附屬公司。

種子項目包括位於香港鴨脷洲大街128-130號的住宅及商業單位，總建築面積約36,800平方呎。宏安地產之全資附屬公司將保持作為種子項目之資產管理人，不時為買方及其附屬公司提供物業資產管理服務，其收取之管理費包括固定費用以及經參考由資產管理人所管理物業項目的業績而釐定的表現費。

種子項目毗鄰另一個項目(位於香港鴨脷洲大街120、122、124及126號)，已由宏安地產集團出售予因成立合資企業公司所產生的合資企業公司另一間全資附屬公司，有關詳情於該公佈披露為「種子項目三」。其旨在重新發展該兩個種子項目為住宅及商業／多用途物業以供透過合資企業公司出售。

目標公司之財務資料

以下為目標公司於二零二一年七月二十八日(即目標公司註冊成立日期)至二零二二年七月三十一日止期間之未經審核財務資料摘要：

二零二一年七月二十八日
(註冊成立日期)
至二零二二年七月三十一日
止期間
概約
千港元
(未經審核)

除稅前虧損淨額	992
除稅後虧損淨額	992

目標公司於二零二二年七月三十一日之未經審核負債淨值約為 992,000 港元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

經考慮目標公司於二零二二年七月三十一日的代價及未經審核資產淨值，估計宏安集團及宏安地產集團的總資產於完成後將減少約 246,360,000 港元。宏安集團及宏安地產集團的總負債將減少約 243,460,000 港元。估計宏安集團及宏安地產集團的資產淨值均將減少約 2,900,000 港元，為宏安集團及宏安地產集團總資產及總負債變動的淨影響。

估計宏安集團及宏安地產集團均將就出售事項錄得虧損約 2,900,000 港元，其乃基於出售事項的初步代價並經計及截至及於二零二二年七月三十一日目標公司的淨負債及其還款後餘下的未償還貸款後計算。實際虧損將由宏安地產及宏安的核數師進行審閱。

代價約 554,817,000 港元與目標公司的未經審核資產淨值(即目標公司的總資產減目標公司的總負債(有關股東貸款及銀行貸款的負債除外))相同。

出售事項的所得款項淨額約 551,917,000 港元將部分用於撥付買方就出售事項應付宏安地產集團應佔的代價部分約 157,768,000 港元，方式為向買方按比例提供其應佔股東貸款的部分。該股東貸款將根據宏安地產、宏安地產的一間間接附屬公司、APG 合資企業夥伴與合資企業公司就成立有關合資企業公司的合資企業而訂立日期為二零二一年十一月八日的認購及股東協議的條款提供，進一步詳情載於該公佈，而餘下結餘則用於償還宏安地產集團的到期銀行貸款。宏安地產集團於完成後已向買方支付的總承擔將由約 1,064,400,000 港元增至 1,222,168,000 港元。

賣方之資料

賣方為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，主要從事投資控股。

買方及合資企業公司之資料

買方為一間於香港成立之有限責任公司及由合資企業公司全資擁有，由宏安地產間接擁有 50% 權益及 APG 合資企業夥伴擁有 50% 權益，而宏安地產集團及 APG 合資企業夥伴就合資企業協定的各自最高資本承擔額不超過 2,334,000,000 港元。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 合營企業夥伴、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。

合資企業公司主要從事按若干投資標準收購香港住宅物業用作發展及重新發展以供銷售之業務。出售完成後，宏安地產集團向合資企業公司提供的總資本將達 1,222,168,000 港元。

買方從事種子項目的投資控股及重新發展以供出售。

宏安集團、宏安地產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)透過宏安地產於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(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以及資產管理之業務。

進行出售事項之理由及裨益

宏安及宏安地產之董事認為出售事項將令宏安及宏安地產透過買方經營種子項目，預期將提升宏安及宏安地產各自之資金流動性。因此，出售事項將令宏安地產分別可重新分配其資源至未來投資機會及尋求其他增長機會。出售事項亦將幫助宏安地產集團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。

宏安及宏安地產之董事均認為，出售事項及買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合宏安、宏安地產及其各自股東之整體利益。

上市規則涵義

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25%但低於75%，出售事項構成宏安及宏安地產各自之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

宏安將召開股東特別大會以考慮及酌情批准買賣協議及出售事項。一份載有(其中包括)買賣協議及出售事項詳情以及宏安股東特別大會通告之通函預期將於二零二二年九月二十三日或之前寄發予其股東。

據宏安地產董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無宏安地產股東或彼等各自之任何聯繫人於買賣協議及出售事項中擁有任何重大權益，因此，若宏安地產召開股東特別大會批准買賣協議及出售事項，概無宏安地產股東須要放棄表決權利。於本聯合公佈日期，宏安地產已根據上市規則第14.44條規定，取得Earnest Spot Limited(為宏安地產之控股股東，持有11,400,000,000股股份，相當於宏安地產已發行股份總數75%)的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准買賣協議及出售事項。

根據上市規則第14.41(a)條，宏安地產須於本聯合公佈刊發後15個營業日內(即於二零二二年九月二十三日或之前)向其股東寄發一份載有(其中包括)買賣協議及出售事項之進一步詳情之通函。

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：

「該公佈」 指 宏安及宏安地產共同發佈日期為二零二一年十一月八日的聯合公佈，內容有關(其中包括)成立合資企業，關於合資企業公司從事收購按照與APG合資企業夥伴協定之若干投資標準內之香港住宅物業，用作發展及重新發展以供銷售

「APG合資企業夥伴」指 Stichting Depositary 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
「銀行貸款」	指	由香港第三方銀行向目標公司授出的貸款，以(其中包括)為收購種子項目提供資金
「銀行貸款抵押」	指	目標公司以相關銀行為受益人訂立之有關銀行貸款的擔保文件(包括(其中包括)種子項目的按揭)
「買方」	指	天寶成有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及由合資企業公司全資擁有
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「完成日期」	指	具有本公佈「買賣協議 — 完成」一節中所指完成出售事項之日期
「代價」	指	初步金額約554,817,000港元，並可根據本公佈「買賣協議 – 代價」一節所載予以調整
「出售事項」	指	根據買賣協議由賣方向買方出售待售股份及轉讓股東貸款
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「投資標準」	指	宏安地產集團及 APG 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，有關項目現時包括香港市區之住宅物業，其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。進一步詳情載於該公佈
「合資企業公司」	指	Giant Harmony Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，及為宏安地產間接擁有 50% 之合資企業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」	指	目標公司之總資產減目標公司之總綜合負債（有關股東貸款及銀行貸款的負債除外）
「匯集基金」	指	具有本公佈「買方及合資企業公司之資料」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
「買賣協議」	指	賣方及買方就出售事項訂立的日期為二零二二年九月一日的買賣協議
「待售股份」	指	目標公司之一股已發行普通股，相當於完成前由賣方合法及實益擁有之目標公司全部已發行股本
「種子項目」	指	位於香港鴨脷洲大街 128-130 號的住宅及商業單位

「賣方」	指	Sky Admiral 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
「股份」	指	宏安地產股本中的普通股
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款，為無抵押、免息股東貸款及須按要求償還，於本聯合公佈日期金額約為315,537,000港元
「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	星盟有限公司，於完成前為一間於香港註冊成立之有限公司及賣方之直接全資附屬公司，為種子項目之唯一法定及實益擁有人
「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

「%」 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，二零二二年九月一日

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，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