

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

### 有關成立合資企業之主要交易

#### 成立合資企業

宏安及宏安地產之董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十八日，該等宏安地產合資企業夥伴(即宏安地產兩間間接全資附屬公司)與該等AG合資企業夥伴及該等合資企業公司就成立合資企業以收購及經營該物業訂立股東協議。該等宏安地產合資企業夥伴於該等合資企業公司之最高資本承擔總額約為504,000,000港元。

該等合資企業公司分別由並將繼續由該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴擁有65%及35%權益。該等合資企業公司並非宏安地產之附屬公司，彼等之賬目將不會併入宏安集團或宏安地產集團。

截至本聯合公佈日期，該等宏安地產合資企業夥伴已向該等合資企業夥伴墊付股東貸款總額143,600,000港元。

成立合資企業項下擬進行之進一步資本承擔須待宏安及宏安地產各自已就股東協議及成立合資企業取得彼等各自股東之批准；及收購於所有方面成為無條件後，方告落實。

## 上市規則涵義

由於宏安及宏安地產各自有關成立合資企業之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故成立合資企業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股東協議及成立合資企業。由於宏安需要更多時間編製及定案將載入其通函之若干資料，一份載有(其中包括)股東協議及成立合資企業之詳情及宏安股東特別大會通告之通函預期將於二零二三年二月十七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股東協議及成立合資企業中擁有任何重大權益，因此，倘宏安地產召開股東特別大會以批准股東協議及成立合資企業，概無宏安地產股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，宏安地產已取得Earnest Spot Limited (於本聯合公佈日期持有11,400,000,000股股份(佔宏安地產已發行股份總數75%)之控股股東)之書面股東批准，以代替舉行股東特別大會以批准股東協議及成立合資企業。

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(即於二零二三年一月十九日或之前)向其股東寄發一份載有(其中包括)股東協議及成立合資企業之進一步詳情之通函。由於預期宏安地產需要更多時間編製及定案將載入其通函之若干資料，宏安地產將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以於二零二三年二月十七日或之前寄發通函。宏安地產將於取得聯交所豁免及確認通函之預期寄發日期後作出進一步公佈。

## 警告

宏安及宏安地產之股東及潛在投資者務請注意誠如本聯合公佈「股東協議－先決條件」一節所載，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。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。

## 背景

宏安及宏安地產之董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十八日，宏安地產之兩間間接全資附屬公司就成立合資企業以收購及經營該物業訂立股東協議。

## 股東協議

### 日期

二零二二年十二月二十八日

### 訂約方

- (i) 該等宏安地產合資企業夥伴(均為宏安地產之間接全資附屬公司)
- (ii) 該等AG合資企業夥伴(兩間有限合夥企業，均由彼等之普通合夥人AGR XI Asia Member GP, L.L.C.行事)
- (iii) 該等合資企業公司

該等合資企業公司由宏安地產間接擁有35%權益，並非宏安地產或宏安之附屬公司。

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，該等AG合資企業夥伴各自及彼等各自之投資經理及普通合夥人各自均為獨立於宏安、宏安地產及彼等各自之關連人士且與彼等概無關連之第三方。

### 該等合資企業公司之業務

Fortune Harbour Investments Limited之唯一業務為購買、持有、出租該物業作為其董事會批准的商業用途，及出售該物業及／或其控股公司以獲取資本收益；而Mega Hope Global Limited之唯一業務為翻新、重塑品牌、重新推銷、管理及經營該物業(包括建於其上之酒店樓宇)作為其董事會批准的商業用途以賺取收益。

## 資本承擔

有關合資企業集團之資本承擔總額為1,440,000,000港元，將分別由該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴承擔65%及35%。

於本聯合公佈日期，該等宏安地產合資企業夥伴及該等AG合資企業夥伴已分別向該等合資企業公司墊付總金額約為143,600,000港元及266,600,000港元之股東貸款，作為支付收購該物業所需按金之注資額。

在本聯合公佈中「先決條件」一節所載條件獲達成的情況下，根據合營企業公司的資本金要求，該等合資企業夥伴可能須不時按彼等於該等合資企業公司65:35之股權比例按比例進一步注資或就外部融資作出擔保，最高可達承擔總額。

該等宏安地產合資企業夥伴已注資及將予注資之資本承擔總額(包括上文所載該等宏安地產合資企業夥伴已提供之股東貸款)合共為504,000,000港元，已經或將以現金及透過宏安地產集團之內部資源及／或外部融資撥付。

該等宏安地產合資企業夥伴及該等AG合資企業夥伴各自對該等合資企業公司資本承擔總額之注資，乃由訂約方經參考該等合資企業公司之建議資本需求(尤其是完成收購、翻新及經營該物業所需之資本以及該等合資企業公司的初始營運資金)及訂約方於該等合資企業公司之按比例權益後公平磋商釐定。

## 該等合資企業公司之未來資金

合資企業集團任何成員公司不時超出其自有資源之所有進一步資本需求，將首先透過向銀行或金融機構尋求外部借款或融資之方式滿足，如未能滿足，則透過相關之該等合資企業夥伴並根據股東協議規定所協定之進一步股東貸款之方式滿足。

## 董事會之組成

各合資企業公司之董事會將由最多三名董事組成，相關之AG合資企業夥伴委任其中兩名，另外一名由相關之宏安地產合資企業夥伴委任。各合資企業公司之董事會主席將於其董事中選出，且無權於會議上投第二票或決定票。

## 分派

除非銀行或金融機構對合資企業集團的外部融資另有要求或限制，否則合資企業集團的所有利潤應根據適用英屬處女群島法律分派予其股東。

## 股權轉讓

根據股東協議所載條款，各合資企業公司之股東於建議轉讓相關之合資企業公司股權時須遵守若干轉讓限制(包括優先購買權、隨售權及領售權)。倘發生股東協議所載之若干違約事件(包括股東之重大違約)，守約股東可出售或要求違約方按當中協定之若干條款購買其於相關之合資企業公司之股東權益。在所有情況下，完成轉讓該等合資企業公司之任何股權須遵守適用之上市規則規定。

## 先決條件

合資企業集團一間成員公司於二零二二年十二月二十八日就收購該物業訂立買賣協議，代價為2,000,000,000港元(可予調整)，預期收購將於二零二三年四月三日或前後完成，惟須受慣常條件所規限。

截至本聯合公佈日期，該等宏安地產合資企業夥伴已向該等合資企業夥伴墊付股東貸款總額143,600,000港元。

成立合資企業項下擬進行之進一步資本承擔須待宏安及宏安地產各自已就股東協議及成立合資企業取得彼等各自股東之批准；及收購於所有方面成為無條件後，方告落實。

倘與收購該物業有關的先決條件於二零二三年四月三日前未獲達成，則任何該等合資企業夥伴均有權終止股東協議。倘上文與宏安及宏安地產的股東批准有關的先決條件於二零二三年四月三十日或之前未獲達成，則股東協議將自動終止。

## 其他安排

預期合資企業集團將委任宏安地產集團為該物業之資產管理人。

## 有關該等合資企業公司及該物業之資料

Fortune Harbour Investments Limited於二零二二年十一月註冊成立，於完成收購該物業後，將間接擁有該物業登記擁有人之100%權益。其由Penta Holding (BVI) L.P.及Wickert Investments Limited分別擁有65%及35%權益，並僅從事購買、持有、出租該物業作為其董事會批准的商業用途，及出售該物業及／或其控股公司以獲取資本收益。

Mega Hope Global Limited於二零二二年十一月註冊成立，僅從事翻新、重塑品牌、重新推銷、管理及經營該物業作為其董事會批准的商業用途。其由Penta Investment (BVI) L.P.及Ever Sonic Enterprises Limited分別擁有65%及35%權益。

該等宏安地產合資企業夥伴(即Wickert Investments Limited及Ever Sonic Enterprises Limited)為宏安地產之全資附屬公司。有關該等AG合資企業夥伴(即Penta Holding (BVI) L.P.及Penta Investment (BVI) L.P.)之進一步資料，請參閱本聯合公佈中「有關該等AG合資企業夥伴之資料」一節。

該等合資企業公司及彼等各自之附屬公司為新註冊成立之公司，除就收購該物業訂立買賣協議外，尚未開始任何營運。合資企業集團於二零二二年十二月二十八日之累計未經審核資產總值及累計未經審核負債淨額分別約為410,200,000港元及100,000港元。

該物業位於香港九龍六合街19號，連同建於其上現稱為「香港九龍貝爾特酒店」之酒店(可不時重塑品牌及重新推銷)。該物業之酒店大樓設有695間客房，總建築面積約285,000平方呎。位於九龍東新蒲崗及啟德之間，該物業交通方便，可步行至啟德港鐵站及鑽石山港鐵站。

## 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67.26%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、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。

### **有關該等AG合資企業夥伴之資料**

該等AG合資企業夥伴各自均為於英屬處女群島成立之有限合夥企業，由其普通合夥人AGR XI Asia Member GP, L.L.C.行事，AGR XI Asia Member GP, L.L.C.由美國知名持牌投資經理Angelo, Gordon & Co, L.P.管理。AG合資企業夥伴各自之有限合夥人均為由Angelo, Gordon & Co, L.P.管理之投資基金，投資者基礎廣泛，所有合資格投資者均為美國《一九四零年投資公司法》項下之「合資格買方」，該等投資基金並非單一目的基金。AG合資企業夥伴各自主要從事房地產管理業務。

### **成立合資企業之理由及裨益**

宏安及宏安地產之董事會均認為，根據股東協議與AG合資企業夥伴合作乃一個良機，可利用宏安地產集團於物業投資及資產管理之知識及專長，並與一名經驗豐富之投資者合作，以提升及擴大物業投資組合，同時為宏安集團及宏安地產集團帶來額外資產管理費及分佔合資企業集團之經營溢利。

宏安及宏安地產之董事均認為，股東協議之條款及其項下擬進行之交易(包括成立合資企業)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合宏安、宏安地產及彼等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有關成立合資企業之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故成立合資企業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股東協議及成立合資企業。由於宏安需要更多時間編製及定案將載入其通函之若干資料，一份載有(其中包括)股東協議及成立合資企業之詳情及宏安股東特別大會通告之通函預期將於二零二三年二月十七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股東協議及成立合資企業中擁有任何重大權益，因此，倘宏安地產召開股東特別大會以批准股東協議及成立合資企業，概無宏安地產股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，宏安地產已取得Earnest Spot Limited(於本聯合公佈日期持有11,400,000,000股股份(佔宏安地產已發行股份總數75%)之控股股東)之書面股東批准，以代替舉行股東特別大會以批准股東協議及成立合資企業。

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(即於二零二三年一月十九日或之前)向其股東寄發一份載有(其中包括)股東協議及成立合資企業之進一步詳情之通函。由於預期宏安地產需要更多時間編製及定案將載入其通函之若干資料，宏安地產將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以於二零二三年二月十七日或之前寄發通函。宏安地產將於取得聯交所豁免及確認通函之預期寄發日期後作出進一步公佈。

## 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：

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「該等AG合資企業夥伴」        | 指 | Penta Holding (BVI) L.P. 及Penta Investment (BVI) L.P.，兩間均於英屬處女群島成立之有限合夥企業，由彼等的普通合夥人AGR XI Asia Member GP, L.L.C.行事，及「AG合資企業夥伴」須按文義所指為其各自或任何一間 |
| 「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  |
| 「營業日」               | 指 | 香港及美國紐約之銀行一般向公眾開門營業之日子(星期六或星期日除外)   |
| 「英屬處女群島」            | 指 | 英屬處女群島  |



|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「港元」       | 指 | 香港法定貨幣港元   |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「該等合資企業公司」 | 指 | Fortune Harbour Investments Limited 及 Mega Hope Global Limited，兩間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴分別擁有65%及35%權益，及「合資企業公司」須按文義所指為其各自或任何一間 |
| 「成立合資企業」   | 指 | 根據股東協議擬成立合資企業  |
| 「合資企業集團」   | 指 | 該等合資企業公司及其不時之附屬公司  |
| 「該等合資企業夥伴」 | 指 | 該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴之統稱，及「合資企業夥伴」須按文義所指為其各自或任何一間  |
| 「上市規則」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則  |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣   |
| 「該物業」      | 指 | 於土地註冊處登記為新九龍內地段第6473號之整塊或整幅土地，連同建於其上現稱為香港九龍六合街19號之宅院、豎設物及樓宇，包括目前建於其上稱為「香港九龍貝爾特酒店」之酒店大樓   |
| 「股份」       | 指 | 宏安地產股本中之普通股  |
| 「股東協議」     | 指 | 該等宏安地產合資企業夥伴、該等AG合資企業夥伴及該等合資企業公司訂立日期為二零二二年十二月二十八日之股東協議，以規管該等合資企業公司股東之權利及責任   |
| 「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  |
| 「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 | 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   |
| 「該等宏安地產合資企業夥伴」 | 指 | Wickert Investments Limited及Ever Sonic Enterprises Limited，兩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，二零二二年十二月二十八日

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、梁家棟博士測量師及陳浩華博士。

\* 僅供識別