

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

主要交易

須予披露交易

有關物業收購事項

收購事項

宏安及宏安地產董事會分別宣佈，於二零一九年一月二十四日，買方(為宏安地產之間接全資附屬公司)已收到由賣方(一間為政府控股之實體)發出之中標通知書，內容有關買方所提呈以代價為653,000,000港元購買該物業之投標書。

一般資料

由於宏安地產就收購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%但低於25%，故收購事項構成宏安地產一項須予披露交易，及因此須遵守上市規則項下之申報及公佈之規定。

* 僅供識別

- (ii) 賣方作為賣家。賣方為根據九廣鐵路公司條例(香港法例第372章)成立之公營機構及法定法團，由政府全資擁有及主要從事鐵路經營。

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，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於宏安、宏安地產及其各自關連人士之第三方。

將予收購之資產 : 該物業。

投標書價格及支付條款 : 收購事項之購買價為653,000,000港元，買方已或將按以下方式支付：

(i) 金額30,000,000港元之首期訂金已於二零一九年一月十八日由買方向賣方提呈投標書時支付予賣方律師(作為保管人)；

(ii) 金額35,300,000港元之後續訂金最遲須於二零一九年二月十五日前支付予賣方律師(作為保管人)；及

(iii) 金額587,700,000港元(即代價餘額)須於完成時支付予賣方律師(作為保管人)。

投標書之價格乃經參照由獨立物業估值師提供對該物業初步估值並經考慮由該物業產生之預期租金收入而釐定。購買價將由宏安地產集團透過銀行融資及／或內部資源撥付。

完成 : 完成將於二零一九年五月十六日或賣方可能議定之較後日期作實。

進行收購事項之理由及裨益

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(為其擁有75%權益之上市附屬公司)於香港從事物業投資及物業發展；及(iii)透過Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(為其擁有58.08%權益之上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及／或零售。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。

宏安及宏安地產之董事會認為，收購事項有助於開拓其資產管理業務、加強及擴大宏安集團之投資物業組合，並為宏安集團帶來額外穩定之租金收入。該物業將會進一步進行翻新以優化租戶組合及租金收入，並有望擴闊其前景，從而提高日後之租金價值，繼而提升該物業日後之資本增值。

宏安及宏安地產之董事認為，收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，亦符合宏安、宏安地產及其各自股東之整體利益。

有關該物業之資料

該物業位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號「銀湖·天峰」住宅處所之零售平台層，包括停車場及地面層及1樓之零售平台層，總出租面積約31,372平方呎。

根據買方現時可得資料，該物業將按「現況」基準收購，連同該物業之現有租約及牌照(將於二零一九年至二零二三年期間屆滿)之權利及實益。該物業之年度租金收入約21,400,000港元。

一般資料

由於宏安地產就收購事項其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故收購事項構成宏安地產一項須予披露交易，及因此須遵守上市規則項下之申報及公佈之規定。

由於宏安就收購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25%但低於100%，故收購事項構成宏安一項主要交易，及因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准之規定。經宏安之董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概

* 僅供識別

無宏安之股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，因此倘若宏安就批准收購事項召開股東特別大會，則概無宏安之股東須放棄投票。宏安已根據上市規則第14.44條規定，取得鄧清河先生及其聯繫人(彼等於本聯合公佈日期持有宏安股份9,984,356,772股，佔宏安全部已發行股份約54.50%之控股股東群)之書面股東批准，以代替召開股東特別大會以批准收購事項。

根據上市規則第14.41(a)條之規定，宏安須於本聯合公佈刊發後15個營業日內(於二零一九年二月十九日或之前)寄發一份載有(其中包括其他資料)收購事項其他詳情的通函予宏安股東。由於宏安需更多時間編製及確定載入通函之宏安集團財務資料，宏安已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定。預期通函將於二零一九年三月二十八日或之前寄發予宏安股東。

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：

「中標通知書」	指	賣方就該物業簽署日期為二零一九年一月二十四日之中標通知書
「收購事項」	指	買方以投標書向賣方收購該物業
「聯繫人」；「關連人士」 或「控股股東」	指	各具有上市規則賦予之涵義
「完成」	指	完成收購事項
「政府」	指	香港政府
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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、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沙田市地段第530號之整塊或整幅土地（「土地」）第95,844份相等不分割部分之2,115整份及建於該土地上之發展項目（「發展項目」），就住宅處所而言稱為「銀湖·天峰」，位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號，連同持有、使用、佔用及享用發展項目之商業處所（定義見日期為二零零九年十一月二十五日之公契及管理協議，於土地註冊處之註冊摘要編號為第09121602100078號）包括但不限於商用區域（包括商用停車區域）、商業公用區域及設施及幼兒園（各自定義見上述公契及管理協議）之獨有權利及特權
「買方」	指	偉愉有限公司，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，主要從事物業投資
「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章公司條例賦予之涵義
「投標書」	指	買方就以總代價653,000,000港元向賣方收購該物業於競標過程中遞交之建議

「賣方」	指	九廣鐵路公司，根據九廣鐵路公司條例(香港法例第372章)成立之公營機構及法定法團，由政府全資擁有
「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
「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%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)*
 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，二零一九年一月二十四日

於本聯合公佈日期，宏安之董事會包括三名執行董事，為鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；及四名獨立非執行董事，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，宏安地產之董事會包括兩名執行董事，為黃耀雄先生及鄧灝康先生；一名非執行董事，為陳振康先生；及三名獨立非執行董事，為李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。

* 僅供識別