

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

須予披露交易

自願公佈

有關權益減持、 股份認購事項 及 有關該物業之租賃之協議

茲提述宏安及宏安地產日期為二零一九年五月一日的聯合公佈，內容有關買方(於權益減持完成前為宏安地產間接全資擁有的附屬公司)就(其中包括)收購事項訂立日期為二零一九年四月三十日的臨時協議，預期完成將於二零一九年七月四日或訂約方可能書面協定的有關其他日期落實。

宏安及宏安地產各自之董事會欣然宣佈，於二零一九年六月二十一日，宏安地產與宏安地產合資企業夥伴已與獨立第三方KKR合資企業夥伴就權益減持訂立股份銷售協議。隨着權益減持於二零一九年六月二十一日完成後，合資公司的股權由KKR合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴各自擁有50%，而合資公司將不再為宏安地產之附屬公司及獲確認為宏安地產之合資企業，其賬目將不再綜合計入宏安集團或宏安地產集團之賬目。

* 僅供識別

宏安及宏安地產各自之董事會亦欣然宣佈，於二零一九年六月二十一日，宏安地產合資企業夥伴、KKR合資企業夥伴及合資公司亦已就股份認購事項訂立股份認購協議。股份認購事項將於二零一九年七月二日最終落實。隨着股份認購事項完成後，合資公司將繼續由KKR合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴各自擁有50%權益，而合資公司的股本將增加至最高金額約337,600,000港元。

根據股東協議的條款，物業持有人將於完成收購事項時或於其後盡快將該物業若干部分授出租賃予宏安地產的一名聯屬人士(將包括其控股公司及同系附屬公司)。

有關權益減持、股份認購事項及租賃的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安地產而言低於5%。

有關權益減持的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安而言低於5%。然而，由於有關股份認購事項及租賃各自的其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安而言超過5%但低於25%，故股份認購事項及租賃各自構成宏安一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公佈之規定。

緒言

茲提述宏安及宏安地產日期為二零一九年五月一日的聯合公佈，內容有關買方(於權益減持完成前為宏安地產間接全資擁有的附屬公司)就(其中包括)收購事項(總代價為780,000,000港元)訂立日期為二零一九年四月三十日的臨時協議，預期完成將於二零一九年七月四日落實。

權益減持

宏安及宏安地產各自之董事會欣然宣佈，於二零一九年六月二十一日，宏安地產與宏安地產合資企業夥伴已與獨立第三方KKR合資企業夥伴就權益減持訂立股份銷售協議。根據股份銷售協議，KKR合資企業夥伴將收購而宏安地產合資企業夥伴將出售合資公司的50%股權，代價約為39,000,000港元，乃參考宏安地產宏安地產合資企業夥伴對合資公司已支付的所有股本投資的50%按金而釐定。

隨着權益減持於二零一九年六月二十一日完成後，合資公司的股權由KKR合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴各自擁有50%，而合資公司將不再為宏安地產之附屬公司及獲確認為宏安地產之合資企業，其賬目將不再綜合計入宏安集團或宏安地產集團之賬目。

隨着權益減持於二零一九年六月二十一日完成後，宏安地產合資企業夥伴、KKR合資企業夥伴及合資公司訂立股份認購協議。

股份認購協議

日期：二零一九年六月二十一日

訂約方：(i) 宏安地產合資企業夥伴；
(ii) KKR合資企業夥伴(獨立第三方)；及
(iii) 合資公司。

主體事項

KKR合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴將各自認購合資公司的49股新股份，總額約129,800,000港元。

宏安地產合資企業夥伴與KKR合資企業夥伴完成認購股份須待達成以下條件後，方告作實：-

- (i) 宏安地產合資企業夥伴並無違反股份銷售協議下作出的陳述及擔保，且訂約方並無違反股份認購協議下作出的陳述及擔保(不包括自身所作的違反)；
- (ii) 概無法律或頒令禁止交易；及
- (iii) 任何一方均無發出通知，稱日期為二零一九年四月三十日有關(其中包括)收購事項之臨時協議的條件無法或將可能無法達成或項目公司的賣方尚未做好準備、不願意及無法繼續完成收購事項。

權益減持所得的款項將會用作宏安地產集團之營運資金。宏安地產合資企業夥伴於合資公司進行股份認購事項之款項，預期以內部資源撥付。

權益減持及股份認購事項各自之代價乃由宏安地產合資企業夥伴與KKR合資企業夥伴經參考宏安地產合資企業夥伴於合資公司已作股權投資的金額、合資公司收購項目公司應付代價的未付金額，以及支持合資集團經營的所需資金(並已計及合資公司為收購事項撥資而預期獲得的第三方融資)的公平磋商後釐定。

股份認購事項將於二零一九年七月二日最終落實。隨着股份認購事項完成後，合資公司將繼續由KKR合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴各自擁有50%權益，而合資公司的股本將增加至最高金額約337,600,000港元。

隨着權益減持完成後，宏安地產合資企業夥伴、KKR合資企業夥伴及合資公司亦已就合資公司訂立股東協議：

合資公司的融資

概無合資公司的夥伴須作出超過股份認購事項金額的額外承擔，而倘有任何進一步需要，將以外部銀行／金融機構的資金撥付。

合資公司的管理

宏安地產合資企業夥伴將於合資公司董事會擁有不少於一半的席數。

合資公司的業務

合資公司為一間新成立的公司，除作為物業持有人的間接控股公司的權益外，合資公司並無營運或資產，並預期僅透過物業持有人從事持有該物業。

禁售

除屬任何關連人士轉讓以外，(i)宏安地產合資企業夥伴在合資期間內，不得出售其於合資公司的權益，惟KKR合資企業夥伴出售其於合資公司的權益而出現的跟隨銷售則不在此限；及(ii) KKR合資企業夥伴完成收購事項起計首12個月，不得出售其於合資公司的權益。

資產管理

物業持有人將於收購事項完成後，委任宏安地產的一間指定附屬公司擔任該物業的資產管理人以收取管理費，包括定額基本費用及參考(其中包括)該物業的租金回報而釐定的獎勵性費用，惟須受限於物業持有人及宏安地產的指定附屬公司將訂立的資產管理協議的條款。

合資企業年期

合資企業並無既定年期，惟各宏安地產合資企業夥伴及／或KKR合資企業夥伴可選擇於收購事項第五週年時或以後退出。

租賃

根據股東協議的條款，物業持有人將於完成收購事項時或於其後盡快將該物業若干部分授出租賃予宏安地產的一名聯屬人士(將包括其控股公司及同系附屬公司)，條款如下：

租賃範圍：

目前部分仍受分別將於二零一九年十一月三十日及二零二零年四月四日屆滿的租約及牌照所限制，總樓面面積約39,000平方呎將劃定為承租人經營的零售範圍，月租總額約為330,040港元。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度，受租賃所限的該物業部分的租金收入淨額分別約為4,700,000港元及14,500,000港元。管理費由租戶按比例分配及承擔。

年期及租金：

租賃的年期將自有關租賃地區交吉易手予物業持有人之時(分別暫定為二零一九年七月五日及二零一九年十二月一日)開始，並於二零二零年六月三十日屆滿，租金將隨租期累進增加至合共約402,700,000港元，覆蓋整個租期(假設將於暫定開始日期或之前交吉，使租期將於暫定開始日期起計)，免租期為四個月。承租人將負責直接開支，例如差餉、稅款及其他支出，惟不需承擔管理費。當租賃由宏安地產的一名聯屬人士承擔時(將包括其控股公司及同系附屬公司)，估計確認為價值311,400,000港元之使用權(假設於暫定開始日期或之前

交吉，使租期將於暫定開始日期起計)計入賬目，該價值僅基於宏安地產管理層根據有關該物業的可得資料而作出的初步評估，尚未經宏安地產核數師審核或審閱，因此可能須作出更改。

租賃的擬定條款乃基於宏安、宏安地產及KKR合資企業夥伴經參考相似性質可比較物業的市場租金，以公平磋商而釐定。宏安及宏安地產各自之董事會均認為，該等條款屬公平合理，且符合宏安及宏安地產及彼等各自之股東之整體利益。

租賃租金的支付預期由承租人的內部資源撥付。

權益減持、股份認購事項及租賃的理由及裨益

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均認為，與KKR合資企業夥伴合作乃大好機遇，可憑藉宏安集團及宏安地產集團在物業投資及管理的知識和專長，夥拍知名業務夥伴，從而擴大其業務。

宏安及宏安地產之董事均認為，權益減持、股份認購事項及租賃的條款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之股東之整體利益。

* 僅供識別

一般事項

有關權益減持、股份認購事項及租賃的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安地產而言低於5%。

有關權益減持的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安而言低於5%。然而，由於有關股份認購事項及租賃各自的其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安而言超過5%但低於25%，故股份認購事項及租賃各自構成宏安一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公佈之規定。

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：

「收購事項」	指	根據買方及項目公司賣方所訂立日期為二零一九年四月三十日的臨時協議，買方有條件收購(其中包括)項目公司全部已發行股份及轉讓項目公司的股東貸款，總代價為780,000,000港元
「聯屬人士」	指	有關一間公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「權益減持」	指	宏安地產合資企業夥伴向KKR合資企業夥伴按成本出售合資公司的50%權益
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據宏安及宏安地產董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，一方連同其最終實益擁有人為獨立於宏安、宏安地產及彼等各自之關連人士之第三方人士

「合資公司」或「買方」	指	Milesville Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，在權益減持完成前為宏安地產間接全資擁有的附屬公司，並於收購事項完成後為物業持有人的間接控股公司，主要從事投資控股
「合資集團」	指	合資公司及其附屬公司
「KKR合資企業夥伴」	指	Caesar Holding II Limited，由Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (為KKR & Co. Inc.私營市場業務的投資顧問)管理及／或提供諮詢的基金及／或投資工具的一位聯屬人士，並為一名獨立第三方。KKR & Co. Inc.，一名獨立第三方，為領先的全球投資公司，與管理對沖基金的策略夥伴管理多種不同資產類別，包括私募基金
「租賃」	指	由物業持有人向宏安地產委派的一名聯屬人士(將包括其控股公司及同系附屬公司)租賃該物業的若干指定的零售範圍，予以經營
「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
「項目公司」	指	Pearl Limited (以Pearl Park Limited的名稱在香港經營業務)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司

「該物業」	指	新界將軍澳唐俊街18號The Parkside之商舖及新界將軍澳唐俊街18號The Parkside地庫樓層之商用停車位第R001、R002、R003、R004、R005、R006、R007、R008、R009、R010、R011、R012、R013、R014、R015、R016、R017、R018、R019、R020、R021、R022、R023、R024、R025、R026、R027、R028、R029、R030、R031、R032、R033、R034、R035、R036、R037、R038、R039、R040、R041、R042、R043、R044、R045、R046、R047及R048號、商用傷殘人士停車位第R049號及商用摩托車停車位第M12、M13、M14、M15及M16號
「物業持有人」	指	Hermitage Investments Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為項目公司之直接全資擁有的附屬公司，以及為該物業唯一登記及實益擁有人
「股東協議」	指	完成股份認購事項後，宏安地產合資企業夥伴、KKR合資企業夥伴及合資公司將就合資公司訂立的股東協議
「股份銷售協議」	指	於二零一九年六月二十一日由KKR合資企業夥伴、宏安地產及宏安地產合資企業夥伴就權益減持訂立的股份銷售協議
「股份認購事項」	指	宏安地產合資企業夥伴與KKR合資企業夥伴根據股份認購協議各自認購合資公司的49股新股份
「股份認購協議」	指	宏安地產合資企業夥伴、KKR合資企業夥伴及合資公司就股份認購事項訂立日期為二零一九年六月二十一日的有條件股份認購協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「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	Wang On Properties Limited 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	Bancroft Ville Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為宏安地產間接全資擁有的附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「百分比」	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，二零一九年六月二十一日

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；及三名獨立非執行董事，為李鵬飛博士、王津先生及蕭錦秋先生。

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