

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

出售一間持有位於九龍油塘項目之

附屬公司50%股權

及

可能提供財務資助

出售事項

於二零一七年四月十三日，賣方(為宏安擁有75%權益之上市附屬公司宏安地產之間接全資附屬公司)及買方(旭輝控股之間接全資附屬公司)訂立期權協議，據此，買方以無代價向賣方授出認沽期權。在二零一七年五月三十一日或之前，收到地政總署將予發出載有就項目公司將位於九龍油塘之該物業進行發展該項目所作出之經修訂土地補價評估之通知後，根據認沽期權，賣方有權(但並無責任)要求買方根據該協議條款收購待售股份及股東貸款。

* 僅供識別

賣方已行使認沽期權及於二零一七年六月七日與買方、旭輝控股(作為買方擔保人)及宏安地產(作為賣方擔保人)訂立該協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售待售股份並轉讓股東貸款之利益，代價為664,485,000港元(可予調整)。於二零一七年六月七日簽訂該協議後，即告完成。完成後，目標公司由賣方及買方共同擁有，各分別持有50%權益，而於二零一七年六月七日訂約方亦訂立股東協議。

可能向目標集團提供財務資助

為應付目標集團在日後發展該項目之任何資金需求，包括支付土地補價及發展之預期承擔(其中包括建築及其他項目開發成本、利息及銷售費用)，預期宏安地產集團將需向目標集團提供不超過1,182,000,000港元之財務資助(主要以就外來銀行借款提供企業擔保及/或不多於200,000,000港元之股東貸款形式作出)，惟有關資助僅由宏安地產集團個別地按照買方於目標公司之持股比例及一般商業條款作出。

一般事項

由於出售事項及可能提供的財務資助各自構成(i)宏安地產之須予披露交易，並因而須遵守上市規則項下申報及公佈之規定，原因是出售事項及可能提供的財務資助之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%；及(ii)宏安之主要交易，並因而須遵守上市規則項下申報、公佈及股東批准之規定，原因是(a)出售事項；及(b)可能提供的財務資助之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)分別超過25%但低於100%及超過25%。

經宏安之董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無宏安之股東或任何彼等各自的聯繫人於該協議、出售事項及可能提供的財務資助中擁有任何重大權益，因此倘宏安就批准該協議、出售事項及可能提供的財務資助召開股東特別大會，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，取得鄧清河先生及其聯繫人(於本聯合公佈日期持有宏安全部已發行股份約51.76%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該協議、出售事項及可能提供的財務資助。

一份載有(其中包括)該協議、出售事項及可能提供的財務資助進一步詳情之通函將在切實可行情況下盡快寄發予宏安之股東，以供彼等參考。由於需要更多時間編製及落實將載入通函之財務資料(包括但不限於宏安集團之債務聲明)，因此，宏安已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，致使該通函將於二零一七年七月二十六日或之前寄發予其股東。

出售事項

於二零一七年四月十三日，賣方(為宏安擁有75%權益之上市附屬公司宏安地產之間接全資附屬公司)及買方(旭輝控股之間接全資附屬公司)訂立期權協議，據此，買方以無代價向賣方授出認沽期權。在二零一七年五月三十一日或之前，收到地政總署將予發出載有就項目公司將位於九龍油塘之該物業進行發展該項目所作出之經修訂土地補價評估之通知後，根據認沽期權，賣方有權(但並無責任)要求買方根據該協議條款收購待售股份及股東貸款。

賣方已行使認沽期權及於二零一七年六月七日與買方、旭輝控股(作為買方擔保人)及宏安地產(作為賣方擔保人)訂立該協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售待售股份並轉讓股東貸款之利益，代價為664,485,000港元(可予調整)。於二零一七年六月七日簽訂該協議後，即告完成。完成後，目標公司由賣方及買方共同擁有，各分別持有50%權益，而於二零一七年六月七日訂約方亦訂立股東協議。

該協議之主要條款載列如下：

該協議

日期

二零一七年六月七日

訂約方

- (i) 迅盛為一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為宏安擁有75%之上市附屬公司宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股，作為賣方；
- (ii) 宏安地產為宏安擁有75%之上市附屬公司，作為賣方擔保人；

- (iii) 旭祺為一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為旭輝控股之間接全資附屬公司，主要從事投資控股，作為買方；及
- (iv) 旭輝控股為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：884），並為旭祺之間接母公司，作為買方擔保人。

經宏安及宏安地產之董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方、旭輝控股及彼等各自最終實益擁有人各為獨立於宏安及宏安地產以及其關連人士且與彼等概無關連之第三方；及(ii)旭輝控股及其附屬公司主要從事於中國之物業開發及物業投資業務。宏安及宏安地產各自與買方及旭輝控股之間並無訂立須與出售事項或可能提供的財務資助彙合計算之任何先前交易。

將予出售之資產

根據該協議，買方同意收購而賣方同意出售待售股份(相當於本聯合公佈日期目標公司之全部已發行股本之50%)並轉讓股東貸款之利益(於該協議日期，金額為255,578,535港元)。

代價及付款

購買待售股份及股東貸款之代價將為664,485,000港元(可按下文予以調整)，買方已按下列方式向賣方支付：

- (a) 按金金額40,000,000港元已根據期權協議支付，並用作代價之部份付款；及
- (b) 624,485,000港元(即代價餘額)已於完成時支付。

代價應加上相當於流動資產淨值(倘為正數)一半之金額或扣除相當於流動資產淨值(倘為負數)一半之金額之絕對值，以作出調整。預期該調整將不超過代價之10%。

代價乃買方與賣方經公平磋商並參考(其中包括)該物業之市價及項目公司就該項目重建(於該物業之住宅及商業建設、該項目之發展潛力、該物業之現時狀況及該項目未支付之承擔)須支付之土地補價金額後釐定。

完成

上市規則所規定有關出售事項及可能提供的財務資助之宏安集團股東之批准已於二零一七年六月七日取得，因此於二零一七年六月七日簽訂該協議後，完成即告落實。目標公司於完成後由賣方及買方分別擁有50%權益。

有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其唯一之業務為持有項目公司之全部已發行股本，而項目公司為該物業(即香港九龍四山街13及15號土地)之註冊擁有人。項目公司可將該物業發展為住宅及商業物業，土地面積為約3,816.4平方米，而估計總樓面面積為約25,264平方米，惟須支付(其中包括)土地補價。

下文載列目標集團截至二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務資料，有關資料乃摘錄自目標集團根據香港公認會計原則編製之未經審核管理賬目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	—	—
除稅前溢利淨額	42.1	47.2
除稅後溢利淨額	42.1	47.2

目標公司於二零一七年三月三十一日之未經審核負債淨值為約17,600,000港元。

出售事項可能構成之財務影響

根據(其中包括)代價、股東貸款、銀行貸款、於截至完成日期之未經審核負債淨值及出售事項之相關開支，宏安集團及宏安地產集團目前預計完成後將從出售事項錄得收益約465,000,000港元(須待宏安及宏安地產之核數師審核後，方可作實)。宏安及宏安地產之股東應注意上述數字僅供說明。出售事項之實際收益與上述或有所出入，並將根據目標集團於完成日期之財務狀況及宏安及宏安地產之核數師進行之審閱釐定。

完成後，目標集團不再為宏安集團及宏安地產集團之附屬公司。因此，出售事項完成後導致目標集團之資產及負債終止綜合計入宏安集團及宏安地產集團之綜合賬目。

出售事項之所得款項用途

就出售事項所得約609,600,000港元之所得款項淨額(在償還銀行貸款本金金額連同所產生之利息約52,900,000港元並扣除與之相關之其他費用後)將用作宏安地產集團之一般營運資金。

股東協議

訂約方於完成後進一步訂立股東協議，以規管彼等作為目標公司股東之關係，以及目標集團之管理及營運，詳情如下：

日期

二零一七年六月七日

訂約方

- (i) 迅盛；
- (ii) 宏安地產，作為迅盛之擔保人；
- (iii) 旭祺；及
- (iv) 旭輝控股，作為旭祺之擔保人。

董事會及管理層

目標公司董事會應由四名董事組成，其中兩名應由買方提名，另外兩名則應由賣方提名。目標公司董事會主席應由賣方提名。

此外，應設立一個由四名成員組成之項目管理委員會，以審議若干有關該項目之工程及營運事宜，其中兩名成員應由買方提名，另外兩名成員則應由賣方提名。

資本承擔

目標集團之所有資金需求應(i)首先透過外來銀行借款籌集資金；(ii)倘外來銀行借款無法應付所有資金需求，則由目標公司股東按照彼等於目標公司各自之持股比例墊支按年利率6%計息之股東貸款以滿足有關資金需求。

投票

除目標集團之若干事宜須全體股東或項目管理委員會全體會員(視乎情況而定)一致同意外，目標公司之董事、股東及/或項目管理委員會(視乎情況而定)之所有決議案均須以簡單多數票通過。

轉讓限制及優先購買權

概無目標公司之股東可銷售或轉讓或處置彼等於目標公司的股份及股東貸款之直接或間接權益，惟向彼等各自之聯屬公司作出者則除外。

倘目標公司任何股東有意轉讓所有(並非僅部分)其擁有之目標公司股份及股東貸款(「待售權益」)，其須首先以向第三方買方提呈之相同價格向其他股東提呈待售權益，而其他股東可選擇購買全部(並非僅部分)待售權益。

股息政策

目標集團之股東政策應為分派相當於預留未來六個月預算開支之120%後項目公司剩餘現金之現金股息(經計及其盈利能力以及根據一般管理慣例以審慎方式維持及建立合適水平之儲備)，而目標公司董事會認為此與審慎商業原則一致，惟須目標集團任何外來借款(如有)之貸款人同意後方可作實。

僵局

倘於連續兩次股東會議上未能就須獲得一致批准之事宜達致一致決定，則應視為已發生僵局。有關僵局須由主席、行政總裁或與各股東同地位之人士處理，以旨在為解決有關事宜進行真誠磋商。

倘該項目的工程及營運事宜發生任何須獲得一致批准的事宜之僵局(「**僵持事項**」)，而目標公司之股東未能於向股東之高級管理層轉介僵持事項後30日內解決僵持事項，目標公司之股東將有權透過向其他股東發出書面通知以購買其他股東之股份及股東貸款，購買價將基於目標集團之公平值(經訂約方協定或經股東各方委任之獨立估值測量師認證)釐定。

違約事項

於發生股東協議所載之若干事件(包括但不限於其他訂約方嚴重違反其於股東協議項下之責任或其他訂約方進行清盤(各種情況下，「**違約方**」))後，一方(「**非違約方**」)可向其他訂約方發出通知。於發出有關通知後，違約方須於發出有關違約通知後21日內盡快糾正有關違反或違約事項。倘未能如此行事，根據股東協議，非違約方有權要求違約方向非違約方以相等於目標公司價值30%之折讓價(經訂約方協定或由核數師按照股東各方委任之獨立估值測量師所發出之證書釐定)出售違約方結欠之所有股份及股東貸款。

項目管理協議

於二零一七年六月七日，項目公司與宏安資產管理有限公司(為宏安地產之間接全資附屬公司及主要從事物業項目管理之公司)訂立項目管理協議，據此，項目公司委任宏安資產管理有限公司為項目經理，以為該項目提供物業項目管理服務及營銷服務，項目管理費為每月1,000,000港元，直至該項目完成或另有規定為止。

可能向目標集團提供財務資助

誠如上文所述，根據股東協議，目標集團之所有資金需求應(i)首先透過外來銀行借款籌集資金；(ii)倘外來銀行借款無法應付所有資金需求，則由目標公司股東按照彼等於目標公司各自之持股比例墊支股東貸款以滿足有關資金需求。為應付目標集團在日後發展該項目之任何資金需求，包括支付土地補價及發展之預期承擔(其中包括建築及其他項目開發成本、利息及銷售費用)，預期宏安地產集團將需向目標集團提供不超過1,182,000,000港元之財務資助(主要以就外來銀行借款提供企業擔保及/或不多於200,000,000港元之股東貸款形式作出)，惟有關資助僅由宏安地產集團個別地按照買方於目標公司之持股比例及一般商業條款作出。

將予提供之股東貸款(如有)將以宏安集團之內部資源結付。

進行出售事項之理由及裨益

宏安集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租中式街市及提供融資；(ii)透過宏安地產(為宏安擁有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*) (為宏安擁有51.32%權益之上市附屬公司)從事製造及/或零售藥品及保健產品。宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業業務，以及投資工商物業作資本增值。

* 僅供識別

出售事項將導致賣方及買方分擔該項目之發展成本，從而分擔該項目之風險及融資。宏安地產集團之現金流量狀況將受益於發展該項目之較低資金需求。此外，宏安地產集團亦將受益於自買方所收取之代價，令宏安地產集團可收回開辦開支及獲得有關為該項目成立合營安排之一次性財務回報。

鑒於可能提供的財務資助將按宏安地產集團於目標公司之持股比例提供，及僅按一般商業條款作出，宏安及宏安地產之董事(包括彼等各自之獨立非執行董事)認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，而出售事項及可能提供的財務資助各自亦符合宏安及其股東以及宏安地產及其股東之整體利益。

一般事項

由於出售事項及可能提供的財務資助各自構成(i)宏安地產之須予披露交易，並因而須遵守上市規則項下申報及公佈之規定，原因是出售事項及可能提供的財務資助之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%；及(ii)宏安之主要交易，並因而須遵守上市規則項下申報、公佈及股東批准之規定，原因是(a)出售事項；及(b)可能提供的財務資助之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)分別超過25%但低於100%及超過25%。

經宏安之董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無宏安之股東或任何彼等各自的聯繫人於該協議、出售事項及可能提供的財務資助中擁有任何重大權益，因此倘宏安就批准該協議、出售事項及可能提供的財務資助召開股東特別大會，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，取得鄧清河先生及其聯繫人(於本聯合公佈日期持有宏安全部已發行股份約51.76%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該協議、出售事項及可能提供的財務資助。

一份載有(其中包括)該協議、出售事項及可能提的財務資助的進一步詳情之通函將在切實可行情況下盡快寄發予宏安之股東，以供彼等參考。由於需要更多時間編製及落實將載入通函之財務資料(包括但不限於宏安集團之債務聲明)，因此，宏安已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，致使該通函將於二零一七年七月二十六日或之前寄發予其股東。

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：

「該協議」	指	賣方、宏安地產、買方與旭輝控股就出售事項訂立日期為二零一七年六月七日之買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「旭輝控股」	指	旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：884)，為該協議項下買方之擔保人
「完成」	指	完成該協議項下之出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，即664,485,000港元(可予調整)
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售待售股份及轉讓股東貸款

「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
「流動資產淨值」	指	目標集團之流動資產總額(為免生疑，不包括該物業之價值)減去流動負債總額，並經參考目標集團之未經審核綜合管理賬目後釐定，其中包括自二零一六年四月一日至完成日期營業結束時之綜合損益及其他收益表以及於完成日期營業結束時之財務狀況表
「期權協議」	指	賣方與買方於二零一七年四月十三日訂立有關認沽期權之期權協議
「可能提供的財務資助」	指	宏安地產集團可能根據本聯合公佈所述的條款，就該項目向目標集團提供最多合共不超過1,182,000,000港元之任何財務資助
「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

「該項目」	指	位於該物業之住宅及／或商業重建項目
「項目公司」	指	同明有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其直接持有該物業，並有權進行該項目，且為目標公司之直接全資附屬公司
「該物業」	指	即(a)於香港土地註冊處註冊為油塘內地段23號的整塊地皮或地塊連同其上的宅院、建築物及樓宇(如有)，名為香港九龍四山街13號；及(b)於香港土地註冊處註冊為油塘內地段24號的整塊地皮或地塊連同其上的宅院、建築物及樓宇(如有)，名為香港九龍四山街15號，土地面積約為3,816.4平方米及估計總樓面面積為約25,264平方米(新土地將名為油塘內地段41號)
「買方」或「旭祺」	指	旭祺有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為該協議項下之買方
「認沽期權」	指	買方向賣方授出的期權，據此，賣方有權(但無責任)要求買方收購待售股份及股東貸款
「待售股份」	指	目標公司一股已發行普通股，相當於目標公司全部已發行股本之50%，於完成前由賣方合法實益持有
「股東協議」	指	賣方、宏安地產、買方及旭輝控股於二零一七年六月七日訂立有關出售事項之股東協議

「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方的貸款之50% (於該協議日期及完成時之金額為255,578,535港元)，為免息股東貸款及須按要求償還，且在該協議條款及條件規限下，已由賣方於完成時轉讓予買方
「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	Wonder Sign Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前由賣方直接全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「賣方」或「迅盛」	指	迅盛有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司及宏安地產之間接全資附屬公司，為該協議項下之賣方
「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，其股份在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，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，為宏安擁有75%權益之上市附屬公司

* 僅供識別

「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，二零一七年六月七日

於本聯合公佈日期，宏安之執行董事為鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；而宏安之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，宏安地產之執行董事為黃耀雄先生及鄧灝康先生；宏安地產之非執行董事為陳振康先生；以及宏安地產之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