

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

有關權益減持之條款說明書及協議、 成立合資企業 及 有關位於銀湖·天峰的物業之租賃

茲提述宏安及宏安地產日期為二零一九年一月二十四日的聯合公佈，內容有關買方(作為物業持有人及為宏安地產間接全資擁有的附屬公司)成功中標，以代價653,000,000港元收購該物業。

宏安及宏安地產各自之董事會欣然宣佈，於二零一九年四月二十九日，宏安地產與KKR(一名獨立第三方)訂立該協議，據此，訂約方同意(其中包括)，KKR合資企業夥伴將收購及認購新股份，而宏安地產合資企業夥伴將出售合資公司(為宏安地產間接全資擁有的附屬公司及物業持有人的間接控股公司)50%權益。隨着權益減持完成後，合資公司的股權將由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，而合資集團各成員公司將不再為宏安地產的附屬公司，並將視為宏安地產的合資企業，且其賬目將不再與宏安集團或宏安地產集團之賬目綜合入賬。

* 僅供識別

根據該協議的條款，物業持有人將於完成收購該物業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)。

宏安及宏安地產各自之董事會亦欣然宣佈，於二零一九年四月二十九日，根據該協議的條款，宏安地產及宏安地產合資企業夥伴與KKR合資企業夥伴就權益減持訂立一份股份銷售協議。

有關權益減持、租賃及就有關合資公司的合資企業的所有適用之百分比率(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之百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安而言低於5%。然而，由於租賃及就有關合資公司的合資企業各自的其中一項適用之百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安而言超過5%但低於25%，故租賃及就有關合資公司的合資企業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一月二十四日的聯合公佈，內容有關買方(作為物業持有人及為宏安地產間接全資擁有的附屬公司)成功中標，以代價653,000,000港元收購該物業。

宏安及宏安地產各自之董事會欣然宣佈，於二零一九年四月二十九日，宏安地產與KKR(一名獨立第三方)訂立該協議，據此，訂約方同意(其中包括)，KKR合資企業夥伴將收購及認購新股份，而宏安地產合資企業夥伴將出售合資公司(為宏安地產間接全資擁有的附屬公司及物業持有人的間接控股公司)50%權益。

該協議

日期：二零一九年四月二十九日

訂約方：(i) 宏安地產；及
(ii) KKR，一名獨立第三方。

主體事項

KKR合資企業夥伴將收購及認購新股份，而宏安地產合資企業夥伴將出售合資公司50%權益。KKR合資企業夥伴就投資的應付總額約為180,000,000港元，當中：

- (i) 約60,400,000港元(相當於宏安地產合資企業夥伴於合資公司已支付的所有股權投資的50%)將支付予宏安地產合資企業夥伴，作為向宏安地產合資企業夥伴收購合資公司全部已發行股本的50%；及
- (ii) 將向合資公司支付不超過122,000,000港元的餘款以認購合資公司的新股份，同時宏安地產合資企業夥伴以同等認購款項認購合資公司同等數目的新股份。

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，且訂約方並無違反最終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，稱該物業收購事項的買賣協議項下的條件無法或將可能無法達成或該物業的賣方尚未做好準備、不願意及無法繼續完成該物業的收購事項。

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認購合資公司新股份的款項，預期以內部資源撥付。

投資總額乃由宏安地產與KKR經參考宏安地產合資企業夥伴於合資公司所作股權投資的金額、物業持有人收購該物業應付購買代價的未付金額，以及支持物業持有人經營的所需資金(並已計及合資公司與物業持有人為收購該物業撥資而預期獲得的第三方融資)的公平磋商後釐定。宏安及宏安地產各董事會均認為權益減持及投資的條款屬公平合理，亦符合宏安及宏安地產及彼等各自股東的整體利益。

權益減持預期於二零一九年五月六日或之前完成。隨着權益減持完成後，合資公司的股權將由KKR合資企業夥伴及宏安地產合資企業夥伴各自擁有50%之權益，而合資集團各成員公司將不再為宏安地產的附屬公司，並將視為宏安地產的合資企業，且其賬目將不再與宏安集團或宏安地產集團之賬目綜合入賬。最終完成整個投資(涵蓋宏安地產合資企業夥伴及KKR合資企業夥伴認購新股份)須於完成收購該物業(預期於二零一九年五月十六日落實)前不遲於三整個營業日落實。隨著投資完成後，合資公司的股本將增加至最多約360,000,000港元。

合資公司的融資

根據該協議，概無合資公司的夥伴須作出超過投資金額的額外承擔，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收購和持有該物業。

誠如宏安及宏安地產日期為二零一九年一月二十四日的聯合公佈所載，合資公司計劃翻新該物業若干部分作零售用途。在該物業若干租約的條款及屆滿日期的規限下，宏安及宏安地產將會調整租戶組合，以滿足顧客追求高品質、健康及時尚生活方式的需求，從而獲得較高的租金收益，並有望拓闊其前景，從而提高日後的租金價值，繼而提升日後該物業之資本增值。

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合資企業夥伴由物業持有人完成收購該物業起計首12個月，不得出售其於合資公司的權益。

合資企業年期

除非宏安地產合資企業夥伴及KKR合資企業夥伴以書面方式延長年期，否則建議合資企業的年期自物業持有人完成收購該物業後起計，為期五年。

租賃

根據該協議的條款，物業持有人將於完成收購該物業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：

受現時現有將於二零一九年至二零二三年期間屆滿的租約(月租總額約為602,000港元)及牌照的限制，總樓面面積約28,200平方呎將作為承租人經營的零售範圍。管理費由租戶按比例分配及承擔。

年期及租金：

租賃將自交吉時間起計為期十年，將隨租期累進增加至合共約270,100,000港元，覆蓋整個租期，免租期為三個月。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213,400,000港元之使用權計入賬目，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，因此可能須作出修改。

租賃的擬定條款乃基於宏安、宏安地產及KKR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，亦符合宏安及宏安地產及彼等各自之股東的整體利益。

租賃租金的支付預期由承租人的內部資源撥付。

有關合資公司營運的其他資料

根據該協議的條款，物業持有人亦將於完成收購該物業後，委任宏安地產的一間指定附屬公司擔任該物業的資產經理，並收取管理費，包括固定費用及參考（其中包括）該物業的租金回報而釐定之獎勵費用，惟須受限於物業持有人及宏安地產指定之附屬公司將訂立之資產管理協議之條款。

終止

倘發生下列情況，該協議將會終止：

- (i) 物業持有人就該物業的收購事項訂立的買賣協議終止；及
- (ii) 任何一方因另一方違反股份銷售協議或就宏安地產合資企業夥伴及KKR合資企業夥伴額外認購合資公司股份的正式認購協議所載的任何陳述或擔保，或於二零一九年五月六日或之前KKR合資企業夥伴未能完成收購或宏安地產合資企業夥伴未能出售合資公司50%權益而行使其權利終止該協議。

股份銷售協議

宏安及宏安地產各自之董事會亦欣然宣佈，於二零一九年四月二十九日，根據該協議的條款，宏安地產及宏安地產合資企業夥伴與KKR合資企業夥伴就權益減持訂立一份股份銷售協議。完成權益減持須待達成以下條件後，方告作實：-

- (i) 宏安地產及宏安地產合資企業夥伴於股份銷售協議下各自的陳述及擔保為真實及準確；
- (ii) 概無法律或頒令禁止交易；及
- (iii) 任何一方均無發出通知，稱該物業的收購事項的買賣協議項下的條件無法或將可能無法達成或該物業的賣方尚未準備、不願意及無法繼續完成該物業的收購事項。

權益減持、成立合資企業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。

宏安及宏安地產各自之董事認為，根據該協議與KKR合作乃大好機遇，可憑藉宏安集團及宏安地產集團對物業投資及管理的知識及專長，夥拍知名業務夥伴，從而擴大其業務。

宏安及宏安地產各自之董事認為權益減持、該協議、租賃及合資企業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股東之整體利益。

一般事項

有關權益減持、租賃及就有關合資公司的合資企業的所有適用之百分比率(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之百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安而言低於5%。然而，由於租賃及就有關合資公司的合資企業各自的其中一項適用之百分比率(定義見上市規則第14.07條)就宏安而言超過5%但低於25%，故租賃及就有關合資公司的合資企業各自構成宏安一項須予披露交易，並且須遵守上市規則項下之申報及公佈之規定。

* 僅供識別

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：

「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
「該協議」	指	於二零一九年四月二十九日由宏安地產及KKR簽立具約束力的條款說明書，內容關於(其中包括)投資和有關合資公司的合資企業
「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
「投資」	指	KKR合資企業夥伴根據該協議收購及投資合資公司的50%權益，總代價及投資總額約達180,000,000港元
「合資企業」	指	成立有關合資公司的合資企業，包括由宏安地產合資企業夥伴認購合資公司的額外股份，數目及認購金額等同於KKR合資企業夥伴於投資下不超過122,000,000港元

「合資公司」	指	東曉有限公司，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及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」	指	Metal Jacket Holding III Limited，由Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (作為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，管理多種不同資產類別，包括私募基金，擁有管理對沖基金的策略夥伴
「KKR合資企業夥伴」	指	KKR或KKR之一位聯屬人士，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／或投資工具直接或間接控制
「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，為期十年
「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」或「物業持有人」	指	偉愉有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為合資公司間接全資擁有的附屬公司，主要從事物業投資，在成功中標下成為該物業之買家及收購事項完成(預期將於二零一九年五月十六日落實)後成為該物業之擁有人
「股份銷售協議」	指	於二零一九年四月二十九日由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
「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	宏安地產或一間直接或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，二零一九年四月二十九日

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