

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

有關收購PEARL LIMITED之全部權益

### 收購事項

宏安及宏安地產董事會分別宣佈，於二零一九年四月三十日，買方(宏安地產之間接全資擁有的附屬公司)與賣方訂立臨時協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購(a)目標公司之全部已發行股本(即待售股份)；及(b)目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款(即銷售貸款)，總代價為780,000,000港元，惟可根據臨時協議之條款予以調整。

完成後，目標集團各成員公司將成為宏安集團及宏安地產集團各自之附屬公司，其財務業績將綜合計入宏安集團及宏安地產集團各自之財務報表。

\* 僅供識別

## 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。

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55.88%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(即於二零一九年五月二十三日或之前)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。由於預期訂約方將於二零一九年六月十四日或之前就收購事項訂立正式協議，宏安將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定(即於二零一九年六月十四日或之前寄發通函)，以載入由正式協議而產生之有關收購事項之任何額外資料。宏安將於從聯交所獲得豁免或訂立正式協議及確認通函預期寄發日期後，另行刊發公佈。

## 緒言

宏安及宏安地產董事會分別宣佈，於二零一九年四月三十日，買方(宏安地產之間接全資擁有的附屬公司)與賣方訂立臨時協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購(a)目標公司之全部已發行股本(即待售股份)；及(b)目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款(即銷售貸款)，總代價為780,000,000港元，惟可根據臨時協議之條款予以調整。

## 臨時協議

臨時協議之主要條款概要如下：

### 日期

二零一九年四月三十日

### 訂約方

- (i) 買方作為買方。
- (ii) 賣方作為賣方。

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。

### 主要事項

待售股份(指目標公司之全部已發行股本)及目標公司結欠賣方之銷售貸款。目標公司透過該附屬公司間接持有該物業之全部法定及實益擁有權。該物業乃按「現狀」基準售出，且於完成日期不附帶任何產權負擔(惟該物業之現有租賃、租約及牌照除外)。

除非買賣所有待售股份及轉讓銷售貸款同步完成，否則訂約方無須負責完成買賣任何待售股份或轉讓銷售貸款。

### 代價

臨時協議項下應付代價為780,000,000港元(可按下文「代價調整」一段所述調整)，將按下列方式分攤：

- (i) 銷售貸款代價將為相等於於完成日期之銷售貸款之金額；及
- (ii) 轉讓待售股份之代價將為相等於代價減去上文(i)段所載銷售貸款之代價。

代價已經及將會按下列方式支付：

- (a) 合共30,000,000港元(即首期訂金)(「**首期訂金**」)已於臨時協議日期由買方支付予賣方律師(作為保管人)；
- (b) 合共48,000,000港元(即後續訂金)(「**後續訂金**」，**連同首期訂金**，統稱為「**訂金**」)須於正式協議日期或二零一九年六月十四日(兩者較早者)由買方支付予賣方律師(作為保管人)；及
- (c) 經扣除訂金後之代價餘額將以下列方式由買方支付：
  - (i) 直接向有關銀行支付一筆相等於就銀行貸款而結欠的金額(如有)，以及為悉數解除及免除與銀行貸款有關的所有現有抵押文件而須支付的金額(包括(其中包括)目標公司以有利於銀行(作為融資代理人及證券代理人)而訂立的按揭)；及
  - (ii) 代價餘額之剩餘款項將支付予賣方律師(作為保管人)。

## 代價調整

代價將以下列方式予以調整：

- (a) 根據以下公式釐定之代價最終調整之金額將由買方或賣方(視乎情況而定)於協定或釐定完成賬目後五(5)個營業日內支付：
  - (i) 將於代價加上資產淨值(經參考完成賬目而釐定)多於資產淨值(經參考未經審核備考完成賬目而釐定)之金額(如有)；或
  - (ii) 將自代價扣減資產淨值(經參考完成賬目而釐定)少於資產淨值(經參考未經審核備考完成賬目而釐定)之金額(如有)。

於二零一九年二月二十八日的未經審核資產淨值(參考最新管理賬目釐定)約為209,400,000港元。

代價乃與賣方公平磋商後達致，已參考相較目標集團所持之物業位於相若地點之類似物業之現行市價及當前租金回報率及將由宏安地產集團的銀行融資及／或內部資源撥付。

宏安及宏安地產董事均認為，收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合宏安、宏安地產及彼等各自股東之整體利益。

### **先決條件**

完成須待下列先決條件於完成日期或之前達成(或由買方豁免)後，方可作實：

- (a) 賣方提供之若干承諾於完成日期在所有方面均維持真實、準確及並無誤導成分；及
- (b) 直至完成時該物業概無重大損壞。

根據臨時協議的條款，倘任何條件於完成日期或之前未獲達成(或由買方以書面形式豁免)，臨時協議將終止。

### **完成**

完成應於二零一九年七月四日或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期落實。

### **正式協議**

根據臨時協議之條款，訂約方應於二零一九年六月十四日或之前就收購事項訂立正式協議。倘訂約方未能就正式協議之條款達成一致意見，臨時協議將維持有效並具有十足效力及效用。

### **成本**

有關收購事項的所有應付印花稅(如有)應由買方承擔。

## 目標集團及該物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資擁有的附屬公司，持有該附屬公司之控股。

該附屬公司為一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司，該公司從事物業投資。該附屬公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。

該物業包括位於香港新界將軍澳唐俊街18號「The Parkside」綜合商廈之商舖，連同位於地庫樓層之49個停車位及5個摩托車停車位，可供出租總面積約為32,564平方呎。現有租約的年期均屬固定，最早及最遲的到期日分別定於二零一九年及二零二一年。

## 目標集團之財務資料

下表載列截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料概要(摘錄自目標集團經審核綜合財務報表)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	21,492	11,514
除稅及非經常性項目前之純利	70,740	63,756
除稅及非經常性項目後之純利	70,674	63,742

目標集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為208,900,000港元。

完成後，目標集團各成員公司將成為宏安集團及宏安地產集團各自之附屬公司，其財務業績將綜合計入宏安集團及宏安地產集團各自之財務報表。

## 賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。

## 買方之資料

買方為一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擁有的附屬公司，主要從事物業投資。

## 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業務；(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業務；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／或零售業務。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，並為宏安集團及宏安地產集團帶來額外穩定之租金收入。倘有合適機會，宏安及宏安地產董事亦可考慮與合適戰略投資人合夥投資該物業。

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。

\* 僅供識別

## 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。

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55.88%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(於二零一九年五月二十三日或之前)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。由於預期訂約方將於二零一九年六月十四日或之前就收購事項訂立正式協議，宏安將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定(即於二零一九年六月十四日或之前寄發通函)(「豁免」)，以載入由正式協議而產生之有關收購事項之任何額外資料。宏安將於從聯交所獲得豁免或訂立正式協議及確認通函預期寄發日期後，另行刊發公佈。

## 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	買方根據臨時協議向賣方有條件收購待售股份及轉讓銷售貸款
「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
「銀行貸款」	指	目標公司結欠銀行之貸款
「完成」	指	根據臨時協議的條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	根據臨時協議條款編製之目標集團於完成日期之未經審核綜合財務報表
「完成日期」	指	二零一九年七月四日或賣方及買方可能書面協定落實完成之有關其他日期
「條件」	指	完成交易之先決條件
「代價」	指	買方就收購事項應付之代價780,000,000港元(可予調整)
「現有租約」	指	於正式協議日期有關該物業的租約／租賃協議或特許協議
「正式協議」	指	賣方與買方就收購事項將於二零一九年六月十四日(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期)訂立之正式協議
「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
「資產淨值」	指	如未經審核備考完成賬目或完成賬目(視情況而定)所示，完成交易時目標集團綜合資產總額(該物業及任何廠房及設備、金融衍生資產(如有)價值、應收賬款及由於授予租戶／牌照持有人免租期而產生之任何攤銷租金除外)減目標集團綜合負債總額(銷售貸款及銀行貸款的負債除外)
「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	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
「臨時協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零一九年四月三十日之臨時協議

「買方」	指	Milesville Limited，一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擁有的附屬公司
「銷售貸款」	指	目標公司於二零一八年十二月三十一日結欠賣方之免息無抵押貸款，總額約為204,300,000港元
「待售股份」	指	目標公司兩(2)股普通股，相當於賣方於目標公司持有之全部已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該附屬公司」	指	Hermitage Investments Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資擁有的附屬公司及該物業之唯一法定及實益擁有人
「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	Pearl Limited (以Pearl Park Limited於香港經營業務)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資擁有的附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及該附屬公司之統稱
「賣方」	指	Topaz Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「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，二零一九年五月一日

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