

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任何聲明，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倚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

### 有關出售 達亞控股有限公司全部權益之 主要交易

#### 出售事項

宏安及宏安地產之董事會分別公佈，於二零二一年七月三十日，賣方(宏安地產之間接全資附屬公司)及宏安地產(作為賣方的擔保人)與買方訂立臨時協議，據此，於臨時協議之條款規限下，賣方同意出售而買方同意收購(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(即股東貸款)，總代價為515,000,000港元(可予調整)。

於完成後，宏安集團及宏安地產集團各自將不再擁有目標公司任何權益，目標公司將不再為宏安集團及宏安地產集團各自之附屬公司及其財務業績將不再綜合併入宏安集團及宏安地產集團各自之財務報表。

## 一般事項

由於宏安及宏安地產就出售事項之最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成宏安及宏安地產各自之主要交易，因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

宏安將召開股東特別大會以考慮及酌情批准臨時協議及出售事項。一份載有(其中包括)臨時協議及出售事項詳情以及宏安股東特別大會通告之通函預期將於二零二一年九月十五日或之前寄發予其股東，以便載入由正式協議(預期將於二零二一年八月二十五日或之前訂立)而產生之有關出售事項之任何額外資料。

據宏安地產董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無宏安地產股東或彼等各自之任何聯繫人於臨時協議及出售事項中擁有任何重大權益，因此，若宏安地產召開股東特別大會批准臨時協議及出售事項，概無宏安地產股東須要放棄表決權利。於本聯合公佈日期，宏安地產已根據上市規則第14.44條規定，取得Earnest Spot Limited(持有宏安地產已發行股份總數約75%的控股股東)的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准臨時協議及出售事項。

根據上市規則第14.41(a)條，宏安地產須於本聯合公佈刊發後15個營業日內(即於二零二一年八月二十日或之前)向其股東寄發一份載有(其中包括)臨時協議及出售事項之進一步詳情之通函。由於預期訂約方將於二零二一年八月二十五日或之前訂立正式協議，宏安地產將就於二零二一年九月十五日或之前寄發通函以便載入由正式協議而產生之有關出售事項之任何額外資料，向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。宏安地產將於獲得聯交所豁免後或於訂立正式協議及確定通函預期寄發日期後，另行刊發進一步公佈。

## 緒言

宏安及宏安地產之董事會分別公佈，於二零二一年七月三十日，賣方(宏安地產之間接全資附屬公司)及宏安地產(作為賣方的擔保人)與買方訂立臨時協議，據此，於臨時協議之條款規限下，賣方同意出售而買方同意收購(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(即股東貸款)，總代價為515,000,000港元(可予調整)。

## 臨時協議

### 日期

二零二一年七月三十日

### 訂約方

- (i) 買方(作為買方)
- (ii) 賣方，為宏安地產之間接全資附屬公司(作為賣方)
- (iii) 宏安地產，為由宏安擁有75%權益之上市附屬公司(作為賣方的擔保人)

據宏安及宏安地產各自之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買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。

## 主旨事項

待售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及目標公司結欠賣方之股東貸款。目標公司直接持有該物業全部合法及實益擁有權。該物業按「現狀」基準出售，不附帶產權負擔及債務(惟該物業之現有租約(進一步詳情載於本聯合公佈下文)除外)及該物業之現有按揭將於完成時解除。

## 代價

臨時協議項下應付代價為515,000,000港元(可按下文「代價調整」一段所述作調整)，已經及將由買方按以下方式支付：

- (a) 為數25,750,000港元之款項(為首期訂金) (「**首期訂金**」) 已於臨時協議日期支付予賣方的律師(作為保管人)；
- (b) 為數25,750,000港元之款項(為後續訂金) (「**後續訂金**」，連同首期訂金統稱為「**訂金**」) 須於二零二一年八月二十五日或之前支付予賣方的律師(作為保管人)；及
- (c) 經扣除訂金後之代價餘額(「**代價餘額**」) 須於完成時按賣方指示之方式支付。

## 代價調整

代價將按以下方式作調整：於代價上加上資產淨值超過零之金額(如有)，或自代價扣減目標公司負債淨額之金額。

代價乃經與賣方公平磋商後達致，當中已參考由獨立估值師編製之估值報告所載於二零二一年三月三十一日該物業之評估價值480,000,000港元、相較該物業於相若地點之類似物業之現行市價及當前租金回報率。

宏安及宏安地產之董事均認為，出售事項之條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理及符合宏安、宏安地產及其各自股東之整體利益。

## 先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 買方已完成其對目標公司之盡職調查並對盡職調查之結果感到滿意，認為臨時協議內的保證及聲明在所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分；
- (b) 賣方已促使目標公司按照香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條就該物業證明及給予妥善的業權；
- (c) 賣方在臨時協議及正式協議內作出之所有聲明、承諾及保證於臨時協議日期及於完成日期在所有重大方面均屬真實、準確和正確及並無誤導成分；及
- (d) 臨時協議及出售事項已獲宏安及宏安地產各自之股東按上市規則規定之方式批准。

倘於完成日期有任何條件未獲達成或獲買方豁免(視情況而定)，買方將有權取消臨時協議項下之交易且賣方須退還買方已支付之所有訂金。

## 完成

完成將於二零二一年十月二十六日(即完成日期)落實。於完成後，宏安集團及宏安地產集團各自將不再擁有目標公司任何權益，目標公司將不再為宏安集團及宏安地產集團各自之附屬公司及其財務業績將不再綜合併入宏安集團及宏安地產集團各自之財務報表。

## 解除該物業之按揭

賣方須促使於完成日期或之前向相關銀行償還目標公司於該物業之現有按揭項下結欠之所有款項，於本聯合公佈日期目前為約198,400,000港元。

## **擔保**

根據臨時協議，宏安地產（作為賣方的擔保人）向買方擔保及須於完成日期向買方及目標公司擔保，賣方將妥為遵守及履行其根據臨時協議的所有協定、義務、承擔及承諾。

## **正式協議**

根據臨時協議之條款，訂約方應盡一切合理努力於二零二一年八月二十五日或之前就出售事項訂立正式協議。倘訂約方未能就正式協議之條款達成一致，臨時協議將繼續有效並具有十足效力及作用。

## **費用**

就出售事項應付之所有印花稅（如有）應由買方承擔。

## **目標公司及該物業之資料**

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司，唯一業務為持有該物業。該物業包括香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室，總可出售面積約為17,745平方英尺。該物業之現有租約將於二零二三年三月三十一日屆滿，並可選擇續租3年，月租金為1,147,384港元（不包括差餉、空調費及管理費），其中已支付租金按金總額為3,814,423港元。

## 目標公司之財務資料

以下為摘錄自目標公司經審核財務報表的截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之經審核財務資料摘要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	11,856	—
除稅前虧損	(45,675)	(89,355)
除稅後虧損	(45,675)	(89,355)

目標公司於二零二一年六月三十日之未經審核資產淨值約為 303,000,000 港元。

估計宏安集團及宏安地產集團均將就出售事項錄得收益約 25,600,000 港元，其乃基於經二零二一年六月三十日之負債淨額調整之代價減目標公司於二零二一年六月三十日之未經審核資產淨值、目標公司於二零二一年六月三十日償還未償還銀行貸款本金後結欠之股東貸款及出售事項相關費用之差額。實際收益將由宏安地產及宏安之核數師進行審閱。扣除償還該物業之現有按揭所需金額後之所得款項淨額將用作宏安地產集團之一般營運資金。

## 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，為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業持有。其由最終實益擁有人許大綯持有 50% 及梁先杰持有 50%。



## 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街市及財資管理；(ii)透過宏安地產於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過其擁有65.79%權益之上市附屬公司位元堂藥業控股有限公司(股份代號：897)從事醫藥及保健食品之製造及／或零售；及(iv)透過中國農產品交易有限公司(股份代號：149)(位元堂藥業控股有限公司擁有53.37%權益之上市附屬公司)從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

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不時對宏安及宏安地產各自之資產進行策略性檢討，以期為各自之股東帶來最大回報。宏安及宏安地產之董事均認為，當前市場為宏安及宏安地產變現其於目標公司之投資之良機。因此，宏安及宏安地產之董事相信，出售事項將令宏安及宏安地產分別可重新分配其資源至未來投資機會及尋求其他增長機會。

宏安及宏安地產之董事均認為，出售事項之條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理及符合宏安、宏安地產及其各自股東之整體利益。

### 一般事項

由於宏安及宏安地產就出售事項之最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成宏安及宏安地產各自之主要交易，因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

宏安將召開股東特別大會以考慮及酌情批准臨時協議及出售事項。一份載有(其中包括)臨時協議及出售事項詳情以及宏安股東特別大會通告之通函預期將於二零二一年九月十五日或之前寄發予其股東，以便載入由正式協議(預期將於二零二一年八月二十五日或之前訂立)而產生之有關出售事項之任何額外資料。



據宏安地產董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無宏安地產股東或彼等各自之任何聯繫人於臨時協議及出售事項中擁有任何重大權益，因此，若宏安地產召開股東特別大會批准臨時協議及出售事項，概無宏安地產股東須要放棄表決權利。於本聯合公佈日期，宏安地產已根據上市規則第 14.44 條規定，取得 Earnest Spot Limited (持有宏安地產已發行股份總數約 75% 的控股股東) 的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准臨時協議及出售事項。

根據上市規則第 14.41(a) 條，宏安地產須於本聯合公佈刊發後 15 個營業日內 (即於二零二一年八月二十日或之前) 向其股東寄發一份載有 (其中包括) 臨時協議及出售事項之進一步詳情之通函。由於預期訂約方將於二零二一年八月二十五日或之前訂立正式協議，宏安地產將就於二零二一年九月十五日或之前寄發通函以便載入由正式協議而產生之有關出售事項之任何額外資料，向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a) 條。宏安地產將於獲得聯交所豁免後或於訂立正式協議及確定通函預期寄發日期後，另行刊發進一步公佈。

## 釋義

於本聯合公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」及「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「代價餘額」	指	具有「臨時協議 — 代價」一節中所界定之涵義
「完成」	指	根據臨時協議完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期，即二零二一年十月二十六日
「條件」	指	完成之先決條件

「代價」	指	出售事項之代價，即 515,000,000 港元(可予調整)
「訂金」	指	具有「臨時協議 — 代價」一節中所界定之涵義
「出售事項」	指	根據臨時協議由賣方向買方出售待售股份及轉讓股東貸款
「正式協議」	指	賣方及買方將於二零二一年八月二十五日或之前就出售事項訂立之正式協議
「後續訂金」	指	具有「臨時協議 — 代價」一節中所界定之涵義
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「首期訂金」	指	具有「臨時協議 — 代價」一節中所界定之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」及 「負債淨額」	指	目標公司於完成日期之資產總值(該物業除外)減去目標公司之負債總額(股東貸款、該物業之現有按揭及遞延稅項負債除外)；如為正數則稱為「資產淨值」，如為負數則稱為「負債淨額」
「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

「備考賬目」	指	根據臨時協議條款編製之目標公司於完成日期之未經審核備考完成賬目
「該物業」	指	香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室
「買方」	指	東財管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「臨時協議」	指	買方、賣方及宏安地產(作為賣方的擔保人)就出售事項訂立日期為二零二一年七月三十日之臨時協議
「待售股份」	指	目標公司之一股已發行普通股，相當於完成前由賣方合法及實益持有之目標公司全部已發行股本
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款，為無抵押、不計息及須於要求時償還
「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	達亞控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於完成前為賣方之直接全資附屬公司，及為該物業之唯一合法及實益擁有人
「賣方」	指	Fession Group 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附屬公司

「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	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
「%」	指	百分比

承董事會命

**WANG ON GROUP LIMITED**

(宏安集團有限公司)\*

主席兼執行董事

**鄧清河**

承董事會命

**WANG ON PROPERTIES LIMITED**

宏安地產有限公司

執行董事兼行政總裁

**鄧灝康**

香港，二零二一年七月三十日

於本聯合公佈日期，宏安董事會包括三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士及 Stephanie 女士；以及三名獨立非執行董事王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

於本聯合公佈日期，宏安地產董事會包括執行董事鄧灝康先生、黃靜嫻女士及程德韻女士；以及獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。

\* 僅供識別