
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部Wang On Properties Limited宏安地產有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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 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)

有關
成立合資企業之
主要交易

董事會函件載於本通函第3至10頁。

根據上市規則，作為本通函主旨事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等AG合資企業夥伴」	指	Penta Holding (BVI) L.P. 及 Penta Investment (BVI) L.P.，兩間均於英屬處女群島成立之有限合夥企業，由彼等的普通合夥人 AGR XI Asia Member GP, L.L.C. 行事，及「AG合資企業夥伴」須按文義所指為其各自或任何一間
「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
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等合資企業公司」	指	Fortune Harbour Investments Limited 及 Mega Hope Global Limited，兩間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴分別擁有65%及35%權益，及「合資企業公司」須按文義所指為其各自或任何一間
「成立合資企業」	指	根據股東協議擬成立合資企業
「合資企業集團」	指	該等合資企業公司及其不時之附屬公司
「該等合資企業夥伴」	指	該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴之統稱，及「合資企業夥伴」須按文義所指為其各自或任何一間
「最後實際可行日期」	指	二零二三年二月十三日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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新九龍內地段第6473號之整塊或整幅土地，連同建於其上現稱為香港九龍六合街19號之宅院、豎設物及樓宇，包括目前建於其上稱為「香港九龍貝爾特酒店」之酒店大樓
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東協議」	指	該等宏安地產合資企業夥伴、該等AG合資企業夥伴及該等合資企業公司訂立日期為二零二二年十二月二十八日之股東協議，以規管該等合資企業公司股東之權利及責任
「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
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「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)
「該等宏安地產合資企業夥伴」	指	Wickert Investments Limited 及 Ever Sonic Enterprises Limited，兩間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

鄧灝康先生 (行政總裁)

程德韻女士

黃靜嫻女士

獨立非執行董事：

李永森先生

宋梓華先生

梁家棟博士 測量師

陳浩華博士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3201室

敬啟者：

**有關
成立合資企業之
主要交易**

緒言

茲提述(i)本公司及宏安聯合刊發日期為二零二二年十二月二十八日之公佈，內容有關成立合資企業；(ii)本公司日期為二零二三年一月十九日之公佈，內容有關申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條；及(iii)本公司刊發日期為二零二三年二月三日之公佈，內容有關聯交所授予豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)根據上市規則之規定有關股東協議及成立合資企業之詳情。

背景

於二零二二年十二月二十八日，本公司之兩間間接全資附屬公司就成立合資企業以收購及經營該物業訂立股東協議。

股東協議

日期

二零二二年十二月二十八日

訂約方

- (i) 該等宏安地產合資企業夥伴(均為本公司之間接全資附屬公司)
- (ii) 該等AG合資企業夥伴(兩間有限合夥企業，均由彼等之普通合夥人AGR XI Asia Member GP, L.L.C.行事)
- (iii) 該等合資企業公司

該等合資企業公司由本公司間接擁有35%權益，並非本公司或宏安之附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等AG合資企業夥伴各自及彼等各自之投資經理及普通合夥人各自均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

該等合資企業公司之業務

Fortune Harbour Investments Limited之唯一業務為購買、持有、出租該物業作為其董事會批准的商業用途，及出售該物業及／或其控股公司以實現資本升值及獲取資本收益；而Mega Hope Global Limited之唯一業務為翻新、重塑品牌、重新推銷、管理及經營該物業(包括建於其上之酒店大樓)作為其董事會批准的商業用途以賺取收益。

資本承擔

有關合資企業集團之資本承擔總額為1,440,000,000港元，將分別由該等AG合資企業夥伴及該等宏安地產合資企業夥伴承擔65%及35%。

於最後實際可行日期，該等宏安地產合資企業夥伴及該等AG合資企業夥伴已分別向該等合資企業公司墊付總金額約為143,600,000港元及266,600,000港元之股東貸款，作為支付收購該物業所需按金之注資額。

董事會函件

在董事會函件中「先決條件」一節所載條件獲達成的情況下，根據該等合資企業公司的資本金要求，該等合資企業夥伴可能須不時按彼等於該等合資企業公司65:35之股權比例按比例進一步注資或就外部融資作出擔保，最高可達承擔總額。

該等宏安地產合資企業夥伴已注資及將予注資之資本承擔總額(包括上文所載該等宏安地產合資企業夥伴已提供之股東貸款)合共為504,000,000港元，已經或將以現金及透過本集團之內部資源及／或外部融資撥付。

該等宏安地產合資企業夥伴及該等AG合資企業夥伴各自對該等合資企業公司資本承擔總額之注資，乃由訂約方經參考該等合資企業公司之建議資本需求(尤其是完成收購、翻新及經營該物業所需之資本以及該等合資企業公司的初始營運資金)及訂約方於該等合資企業公司之按比例權益後公平磋商釐定。

該等合資企業公司之未來資金

合資企業集團任何成員公司不時超出其自有資源之所有進一步資本需求，將首先透過向銀行或金融機構尋求外部借款或融資之方式滿足，如未能滿足，則透過相關之該等合資企業夥伴並根據股東協議規定所協定之進一步股東貸款之方式滿足。

董事會之組成

各合資企業公司之董事會將由最多三名董事組成，相關之AG合資企業夥伴委任其中兩名，另外一名由相關之宏安地產合資企業夥伴委任。各合資企業公司之董事會主席將於其董事中選出，且無權於會議上投第二票或決定票。

分派

除非銀行或金融機構對合資企業集團的外部融資另有要求或限制，否則合資企業集團的所有利潤應根據適用英屬處女群島法律分派予其股東。

股權轉讓

該等合資企業夥伴不可出售、轉讓及／或以其他方式轉移其於任何合資企業公司之任何股權，事先獲得其他該等合資企業夥伴書面同意或股東協議另行規定者除外，惟須受該等宏安地產合資企業夥伴的優先購買權及隨售權，以及該等AG合資企業夥伴的拖售權所規限。倘發生股東協議所載之若干違約事件(包括股東之重大違約)，守約股東可出售或要求違約方按當中協定之若干條款購買其於相關之合資企業公司之股權。在所有情況下，完成轉讓該等合資企業公司之任何股權須遵守上市規則第14章項下之相關適用要求，包括但不限於本公司及其控股股東須取得的任何批准。

先決條件

合資企業集團一間成員公司於二零二二年十二月二十八日就收購該物業訂立買賣協議，代價為2,000,000,000港元(可予調整)，預期收購將於二零二三年四月三日或前後完成，惟須受慣常條件所規限。收購該物業的代價乃由買賣雙方經參考(其中包括)位於該物業毗鄰地區的類似性質物業現行市價、當前物業市場情緒及酒店業務的總體前景後，按一般商業條款進行公平磋商而釐定。合資企業集團已從公開來源取得由二零一九年十月至二零二二年四月期間完成的數宗物業交易作為參考交易，所依據的因素包括但不限於地點、房間數目、質素、設施及基礎設施。佐敦、旺角、紅磡、大角咀及土瓜灣等地區的參考酒店物業交易總代價約為4,566,000,000港元，涉及合共1,241間客房的酒店物業，房價由2,310,000港元至5,200,000港元不等。本公司認為，收購該物業(包括一幢設有695間客房的酒店大樓)的代價2,000,000,000港元與參考交易的市價一致，且在參考交易的市價範圍內。

收購該物業的代價將由合資企業集團以該等合資企業夥伴按其於合資企業公司的股權比例及銀行貸款出資的方式結算。

截至最後實際可行日期，該等宏安地產合資企業夥伴已向該等合資企業公司墊付股東貸款總額143,600,000港元，該貸款須於股東協議終止後償還予該等宏安地產合資企業夥伴。成立合資企業項下擬進行之進一步資本承擔須待本公司及宏安各自已就股東協議及成立合資企業取得彼等各自股東之批准；及收購該物業於所有方面成為無條件後，方告落實。

倘與收購該物業有關的先決條件於二零二三年四月三日前未獲達成，則任何合資企業夥伴均有權終止股東協議。倘上文與本公司及宏安的股東批准有關的先決條件於二零二三年四月三十日或之前未獲達成，則股東協議將自動終止。

其他安排

預期合資企業集團將委任本集團成員公司為該物業之資產管理人。

有關該等合資企業公司及該物業之資料

Fortune Harbour Investments Limited於二零二二年十一月註冊成立，於完成收購該物業後，將間接擁有該物業登記擁有人之100%權益。其由Penta Holding (BVI) L.P.及Wickert Investments Limited分別擁有65%及35%權益，並僅從事購買、持有、出租該物業作為其董事會批准的商業用途，及出售該物業及／或其控股公司以獲取資本收益。

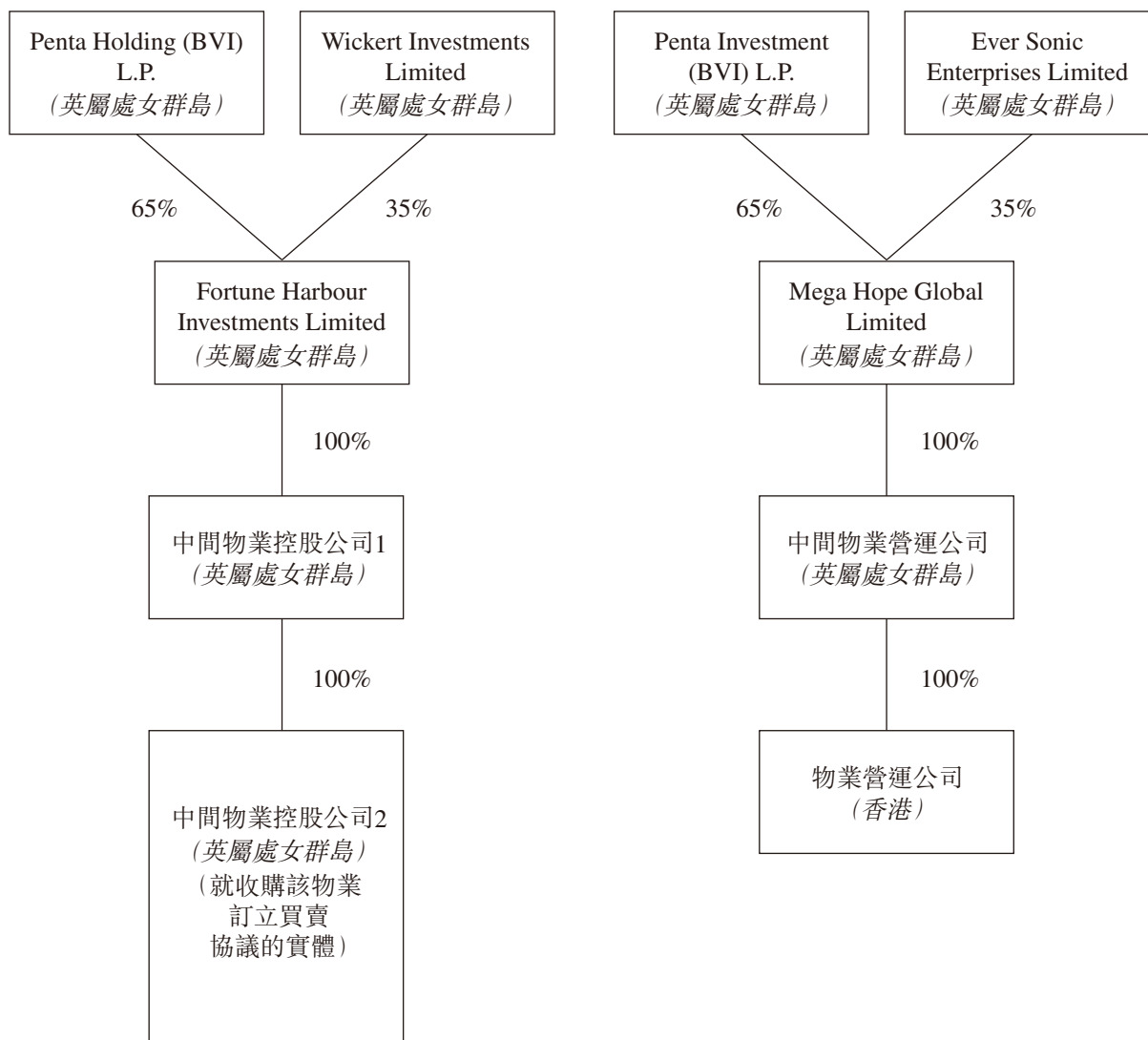
Mega Hope Global Limited於二零二二年十一月註冊成立，僅從事翻新、重塑品牌、重新推銷、管理及經營該物業作為其董事會批准的商業用途。其由Penta Investment (BVI) L.P.及Ever Sonic Enterprises Limited分別擁有65%及35%權益。

該等宏安地產合資企業夥伴(即Wickert Investments Limited及Ever Sonic Enterprises Limited)為本公司之全資附屬公司。有關該等AG合資企業夥伴(即Penta Holding (BVI) L.P.及Penta Investment (BVI) L.P.)之進一步資料，請參閱董事會函件中「有關該等AG合資企業夥伴之資料」一節。

該等合資企業公司及彼等各自之附屬公司為新註冊成立之公司，除就收購該物業訂立買賣協議外，尚未開始任何營運。合資企業集團於二零二二年十二月二十八日之累計未經審核資產總值及累計未經審核負債淨額分別約為410,200,000港元及100,000港元。

董事會函件

於最後實際可行日期，合資企業集團的公司股權架構如下圖所示：



該物業位於香港九龍六合街19號，連同建於其上現稱為「香港九龍貝爾特酒店」之酒店(可不時重塑品牌及重新推銷)。該物業之酒店大樓設有695間客房，總建築面積約285,000平方呎。位於九龍東新蒲崗及啟德之間，該物業交通方便，可步行至啟德港鐵站及鑽石山港鐵站。

本公司及本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。本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投資回報及資本增值以及資產管理之業務。

有關該等AG合資企業夥伴之資料

該等AG合資企業夥伴各自均為於英屬處女群島成立之有限合夥企業，由其普通合夥人AGR XI Asia Member GP, L.L.C.行事，AGR XI Asia Member GP, L.L.C.由美國知名持牌投資經理Angelo, Gordon & Co, L.P.管理。AG合資企業夥伴各自之有限合夥人均為由Angelo, Gordon & Co, L.P.管理之投資基金，投資者基礎廣泛，所有合資格投資者均為美國《一九四零年投資公司法》項下之「合資格買方」，該等投資基金並非單一目的基金。AG合資企業夥伴各自主要從事房地產管理業務。

成立合資企業之財務影響

本集團成立合資企業及提供股東協議項下擬進行之資本承擔將不會對本集團的綜合損益及資產負債造成任何重大影響。

成立合資企業之理由及裨益

董事會認為，根據股東協議與該等AG合資企業夥伴合作乃一個良機，可利用本集團於物業投資及資產管理之知識及專長，並與一名經驗豐富之投資者合作，以提升及擴大物業投資組合，同時為本集團帶來額外資產管理費及分佔合資企業集團之經營溢利。

董事均認為，股東協議之條款及其項下擬進行之交易(包括成立合資企業)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於本公司就成立合資企業之最高適用百分比率超過25%但低於100%，成立合資企業構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無本公司股東或彼等各自之任何聯繫人於股東協議及成立合資企業中擁有任何重大權益，因此，若本公司召開股東特別大會批准股東協議及成立合資企業，概無本公司股東須放棄表決權利。於最後實際可行日期，本公司已根據上市規則第14.44條規定，取得Earnest Spot Limited (為控股股東，持有11,400,000,000股股份，相當於本公司已發行股份總數75%)的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准股東協議及成立合資企業。

推薦建議

鑒於上述理由，董事認為成立合資企業及股東協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司舉行股東特別大會以批准股東協議及成立合資企業，董事將推薦股東投票贊成該等決議案。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
執行董事及行政總裁
鄧灝康先生

二零二三年二月十七日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二二年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度之各年報(分別第108至242頁、第76至218頁及第87至249頁)以及本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告(第26至72頁)中披露,其刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.woproperties.com>),並可透過以下超連結直接查閱:

- (1) 本公司日期為二零二零年六月二十九日之截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第108至242頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200866_c.pdf

- (2) 本公司日期為二零二一年六月二十八日之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第76至218頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0726/2021072601255_c.pdf

- (3) 本公司日期為二零二二年六月二十七日之截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第87至249頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200592_c.pdf

- (4) 本公司日期為二零二二年十一月二十四日之截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告(第26至72頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1221/2022122100499_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二二年十二月三十一日(即確認載列於本通函之本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有未償還銀行及其他貸款約4,198,500,000港元,其中銀行貸款合共約1,756,300,000港元由本集團物業、廠房及設備、投資物業以及若干自此產生之租金收入、持作出售物業、發展中物業、按公平值計入其他全面收益之債務投資、按公平值計入損益之金融資產及有關於本集團若干附屬公司(從事物業投資及發展)之股份押記作抵押。本集團就授予合營企業之銀行融資不超過450,800,000港元向銀行提供擔保。此外,本集團於二零二二年十二月三十一日之租賃負債約為19,200,000港元。

除上文另行披露者及除集團內公司間負債以及一般貿易應付款項外，於二零二二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行及未償還，或已授權或以其他方式增設但尚未發行的債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或屬借款性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信用證、租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經計及本集團於成立合資企業項下擬進行之資本承擔及本集團可動用之財務資源，包括本集團內部產生資金及可動用的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，本集團擁有之營運資金足以應付其現時需求，即其於本通函刊發日期起計至少未來12個月之需求。

4. 本集團之財務及貿易前景

本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投資回報及資本增值及資產管理之業務。

繼「Larchwood」於二零二二年八月發售後，本集團計劃於二零二三年第一季推出位於鴨脷洲的一個新項目。本集團將繼續尋求透過參與公開投標、收購舊樓及更改土地用途來積極補充土地儲備作未來發展。

於物業投資領域，本集團將尋求新機遇擴大投資組合，以穩固經常性收益基礎，並於其資產投入更多環境可持續及社會責任的元素。

本集團繼續貫徹輕資產管理策略，以更強盈利能力、更快速度和更持久增長力的營運模式擴張資產管理業務。透過利用資產增值及物業開發方面的專業知識以及繼續尋求與戰略夥伴合作，加強資產管理分部。

5. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二二年十一月十一日之盈利警告公佈(「盈利警告公佈」)及本公司日期為二零二二年十一月二十四日之中期報告(「二零二二年中期報告」)，其中披露，本集團截至二零二二年九月三十日止六個月錄得母公司擁有人應佔溢利減少，較二零二一年同期所錄得的母公司擁有人應佔溢利約148,600,000港元減少不少於50%。有關減少乃主要由於截至二零二二年九月三十日止六個月合營企業竣工住宅項目交付減少、持作出售物業減值以及並無投資物業公平值收益，部分被同期交付本集團全資擁有的物業項目帶來的毛利增加所抵銷。

除盈利警告公佈及二零二二年中期報告披露者外，於最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來並無重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，不具誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使其所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所深知，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	佔本公司已 發行股本總數 之概約百分比 (%) (附註c)
宏安	受控制法團的 權益(附註a)	11,400,000,000	75
鄧清河先生	其他權益(附註b)	11,400,000,000	75
游育燕女士	其他權益(附註b)	11,400,000,000	75

附註：

- (a) 宏安持有 Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」) 之全部已發行股本，而 WOE 則持有 Earnest Spot Limited 之全部已發行股本。Earnest Spot Limited 直接持有 11,400,000,000 股股份。根據證券及期貨條例，WOE 及宏安各自被視為於 Earnest Spot Limited 持有之上述所有股份中擁有權益（僅就證券及期貨條例第 XV 部而言）。
- (b) 根據證券及期貨條例，鄧清河先生被視為透過 (i) 其個人權益；(ii) 其於宏安之配偶權益；(iii) 其透過 Caister Limited (由其控制之法團) 擁有之公司權益；及 (iv) 作為全權信託 (即鄧氏家族信託) 之委任人所持之權益而於宏安之已發行股本總數約 48.69% 中擁有權益。游育燕女士 (鄧清河先生之配偶) 亦被視為透過 (i) 其個人權益；(ii) 鄧清河先生於宏安之權益；及 (iii) 作為鄧氏家族信託之受益人而於宏安之已發行股本總數約 48.69% 中擁有權益。因此，鄧清河先生及游育燕女士各自被視為於宏安所持有之全部 11,400,000,000 股本公司股份中擁有權益 (僅就證券及期貨條例第 XV 部而言)。
- (c) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

除上文所披露者外，據董事及本公司主要行政人員所深知，於最後實際可行日期，概無任何人士 (除董事或本公司主要行政人員外) 於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有須根據上市規則第 8.10 條予以披露之任何權益。

4. 董事於本集團資產及合約中之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日 (即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期) 以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何與本集團業務有重大關係之存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償 (法定賠償除外) 之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知，本集團概無涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所深知，本集團亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團之成員公司曾訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 股東協議；
- (b) 於二零二二年九月一日，本公司之間接全資附屬公司Sky Admiral Limited (「**Sky Admiral**」，作為賣方)與本公司間接擁有50%權益之合資企業Giant Harmony Limited (「**Giant Harmony**」)之全資附屬公司天寶成有限公司(作為買方)訂立買賣協議(「**買賣協議六**」)，內容有關出售星盟有限公司(「**星盟**」)的全部已發行股本以及將星盟結欠的股東貸款轉讓予Sky Admiral，代價為554,817,000港元(可根據買賣協議六予以調整)，有關詳情載於本公司與宏安日期為二零二二年九月一日之聯合公佈及本公司日期為二零二二年九月二十三日之通函；
- (c) 於二零二二年二月十八日，本公司之間接全資附屬公司City Arise Limited (「**City Arise**」，作為賣方)與Giant Harmony (作為買方)訂立買賣協議(「**買賣協議五**」)(並經由City Arise、Giant Harmony及Giant Harmony之直接全資附屬公司Delight Venture Limited之間於二零二二年四月十一日訂立之補充協議作出修訂及補充)，內容有關出售祥諾有限公司(「**祥諾**」)的全部已發行股本以及將祥諾結欠的股東貸款轉讓予City Arise，代價為490,732,000港元(可根據買賣協議五予以調整)，有關詳情載於本公司與宏安日期為二零二二年二月十八日之聯合公佈及本公司日期為二零二二年四月二十日之通函；
- (d) 於二零二一年十二月二十八日，本公司之間接全資附屬公司Vivid Gemini Limited (「**Vivid Gemini**」，作為賣方)與Giant Harmony (作為買方)訂立買賣協議(「**買賣協議四**」)，內容有關出售Sole Champion Limited (「**Sole Champion**」)的全部已發行股本以及將Sole Champion結欠的股東貸款轉讓予Vivid Gemini，代價為924,940,000港元(可根據買賣協議四予以調整)，有關詳情載於本公司與宏安日期為二零二一年十一月八日之聯合公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；

- (e) 於二零二一年十二月二十八日，本公司之間接全資附屬公司Treasure South Limited (「**Treasure South**」，作為賣方)與Giant Harmony (作為買方)訂立買賣協議(「**買賣協議三**」)，內容有關出售Surplus Hunter Limited (「**Surplus Hunter**」)的全部已發行股本以及將Surplus Hunter結欠的股東貸款轉讓予Treasure South，代價為451,278,000港元(可根據買賣協議三予以調整)，有關詳情載於本公司與宏安日期為二零二一年十一月八日之聯合公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (f) 於二零二一年十二月二十八日，本公司之間接全資附屬公司More Action Investments Limited (「**More Action**」，作為賣方)與Giant Harmony (作為買方)訂立買賣協議(「**買賣協議二**」)，內容有關出售Pop Prestige Limited (「**Pop Prestige**」)的全部已發行股本以及將Pop Prestige結欠的股東貸款轉讓予More Action，代價為1,066,415,000港元(可根據買賣協議二予以調整)，有關詳情載於本公司與宏安日期為二零二一年十一月八日之聯合公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (g) 於二零二一年十二月二十八日，本公司之間接全資附屬公司Oasis Billion Limited (「**Oasis Billion**」，作為賣方)與Giant Harmony (作為買方)訂立買賣協議(「**買賣協議一**」)，內容有關出售Spectrum Delight Limited (「**Spectrum Delight**」)的全部已發行股本以及將Spectrum Delight結欠的股東貸款轉讓予Oasis Billion，代價為558,824,000港元(可根據買賣協議一予以調整)，有關詳情載於本公司與宏安日期為二零二一年十一月八日之聯合公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (h) 於二零二一年十一月八日，本公司、本公司之間接全資附屬公司Lucky Dynasty International Limited (「**Lucky Dynasty**」)、Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (「**Stichting Depositary**」)與Giant Harmony訂立認購及股東協議，由本公司、Lucky Dynasty、Stichting Depositary與Giant Harmony訂立的日期為二零二一年十二月二十三日之附函所修訂及補充，內容有關(i) Stichting Depositary以1.00港元的認購價認購Giant Harmony的一股新股份；(ii) Lucky Dynasty及Stichting Depositary就Giant Harmony成立合資企業；及(iii) Lucky Dynasty及Stichting Depositary作為Giant Harmony股東的權利及責任，有關詳情載於本公司與宏安日期為二零二一年十一月八日之聯合公佈以及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；

- (i) 於二零二一年九月二十三日，Treasure Fountain International Limited (「**Treasure Fountain**」，本公司之間接全資附屬公司)、Jumbo Holding (BVI) L.P. (「**Jumbo Holding**」)、Crystal Castle Ventures Limited (「**Crystal Castle**」，於完成前為本公司之間接全資附屬公司)與本公司(作為Treasure Fountain及Crystal Castle的擔保人)訂立認購協議，內容有關(i)Jumbo Holding以1.00美元的認購價認購Crystal Castle的一股新股份；及(ii)Treasure Fountain與Jumbo Holding就Crystal Castle成立合資企業；以及於二零二一年九月二十三日，Treasure Fountain、Jumbo Holding與Crystal Castle訂立股東協議，以規管作為Crystal Castle股東的權利及責任，有關詳情載於本公司與宏安日期為二零二一年九月二十三日之聯合公佈；
- (j) 於二零二一年七月三十日，本公司之間接全資附屬公司Fession Group Limited (「**Fession**」，作為賣方)、東財管理有限公司(作為買方)與本公司(作為Fession的擔保人)訂立臨時協議，內容有關出售達亞控股有限公司(「**達亞控股**」)及將達亞控股結欠的股東貸款轉讓予Fession，代價為515,000,000港元(「**達亞控股出售事項**」)以及日期為二零二一年九月十六日就達亞控股出售事項訂立之正式協議，有關詳情載於本公司與宏安日期為二零二一年七月三十日之聯合公佈及本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函；
- (k) 本公司與Turbo Holdings Ltd (「**Turbo Holdings**」)訂立日期為二零二一年三月三十日的具約束力的條款說明書，內容有關(i)Turbo Holdings按認購價1.00美元認購Merry Cottage Ltd (「**Merry Cottage**」)之一股新股份；及(ii)本公司及Turbo Holdings就Merry Cottage成立合資企業；星倫有限公司(Merry Cottage之間接全資附屬公司)與Million World Development Limited訂立日期為二零二一年三月三十日的買賣協議，內容有關收購位於香港新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯，有關該具約束力的條款說明書及買賣協議之詳情載於本公司及宏安日期為二零二一年三月三十日之聯合公佈；以及本公司與Turbo Holdings、Able Sentry Limited (「**Able Sentry**」)及Stealth Eagle Holdings Limited (「**Stealth Eagle**」)訂立日期為二零二一年六月二十一日的具約束力的補充條款說明書，據此，Solar Ranger Limited(本公司之間接全資附屬公司)、Turbo Maltese Investment Limited、Able Sentry及Stealth Eagle將分別認購6,399股、2,999股、335股及265股Merry Cottage股份，代價分別為6,399美元、2,999美元、335美元以及265美元，有關詳情載於本公司及宏安日期為二零二一年六月二十一日之聯合公佈；及

- (1) 於二零二一年三月三日，Twist Pioneer Limited (本公司之間接全資附屬公司) 接獲有關其認購由華南城控股有限公司 (股份代號：1668) 發行之本金額為5,000,000美元且於二零二三年到期之11.95%優先票據的接納確認，總代價約為4,800,000美元，有關詳情載於本公司日期為二零二一年三月三日之公佈。誠如本公司日期為二零二二年七月二十八日之公佈所披露，該等優先票據之到期日已延長至二零二四年十月九日。

8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室。
- (b) 本公司之公司秘書為黃靜嫻女士。彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位。彼為美國註冊會計師協會會員。
- (c) 本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

股東協議副本由本通函日期起直至二零二三年三月三日(包括當日)於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.woproperties.com可供查閱。