

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或 閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之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，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，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聲明，並明確表示概不就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)

有關透過成立新合營企業
開展業務合作的
主要交易

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至12頁。

本公司已就業務合作取得書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條毋須舉行股東大會以批准業務合作。本通函僅寄發予股東供參考之用。

二零二五年七月二十五日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I - 1
附錄二 — 一般資料	II - 1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「ADPF Member 共同投資方」	指 ADPF Member 及其指定聯屬公司
「ADPF Member」	指 ADPF Member (BVI) L.P.，一間根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，透過其普通合夥人 ADPF Member GP, L.L.C. 行事
「聯屬公司」	指 就任何法律實體而言，透過一間或多間中介公司直接或間接控制、受該實體控制或與該實體受共同控制的另一間實體，而就框架協議項下 Prime Resonance 而言，不包括不受本公司控制的任何實體
「AG夥伴」	指 Angelo, Gordon & Co., L.P. 及其聯屬公司，即宏安集團／本集團於房地產及物業發展領域之業務合作夥伴
「該等AG合營企業夥伴」	指 Penta Holding (BVI) L.P. 及 Penta Investment (BVI) L.P.
「聯繫人」、「緊密聯繫人」、 「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
「業務合作」	指 ADPF Member 及 Prime Resonance 根據框架協議透過成立新合營企業就目標業務開展業務合作，據此，將訂立建議股東協議及建議資產管理協議，以推動落實有關業務合作
「商機」	指 與目標業務相關之商機
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島

釋 義

「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75.00%權益之上市附屬公司
「完成」	指 完成(i)根據Fortune Harbour買賣協議買賣Fortune Harbour待售股份及轉讓Fortune Harbour待售貸款；及(ii)根據Mega Hope買賣協議買賣Mega Hope待售股份及轉讓Mega Hope待售貸款
「董事」	指 本公司董事
「Ever Sonic Enterprises」	指 Ever Sonic Enterprises Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司
「Fortune Harbour」	指 Fortune Harbour Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「Fortune Harbour 待售貸款」	指 Fortune Harbour結欠Wickert Investments之貸款（包括所有本金及其應計利息（如有））之20/35，於最後實際可行日期為86,439,844港元
「Fortune Harbour 待售股份」	指 20股股份，佔Fortune Harbour已發行股份之20%
「Fortune Harbour 買賣協議」	指 Wickert Investments、ADPF Holding (BVI) L.P.及本公司（作為擔保人）就出售Fortune Harbour待售股份及轉讓Fortune Harbour待售貸款訂立之日期為二零二五年六月十二日之買賣協議
「框架協議」	指 ADPF Member、Prime Resonance及本公司（作為擔保人）就透過成立新合營企業開展業務合作而訂立之日期為二零二五年六月十二日之框架協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「該等合營企業公司」	指 Fortune Harbour及Mega Hope，各自為「合營企業公司」
「最後實際可行日期」	指 二零二五年七月二十一日，即本通函刊發前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「Mega Hope」	指 Mega Hope Global Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「Mega Hope待售貸款」	指 Mega Hope結欠Ever Sonic Enterprises之貸款(包括所有本金及其應計利息(如有))之20/35，於最後實際可行日期為799,844港元
「Mega Hope待售股份」	指 20股股份，佔Mega Hope已發行股份之20%
「Mega Hope買賣協議」	指 Ever Sonic Enterprises、ADPF Investment (BVI) L.P.及本公司(作為擔保人)就出售Mega Hope待售股份及轉讓Mega Hope待售貸款訂立之日期為二零二五年六月十二日之買賣協議
「新物業」	指 ADPF Member共同投資方股東、Prime Resonance共同投資方股東及相關新合營企業實體根據框架協議訂立之建議股東協議項下將予收購及開發之物業
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「Prime Resonance」	指 Prime Resonance Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「Prime Resonance 共同投資方」	指 Prime Resonance Limited及其指定聯屬公司
「該物業」	指 於香港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，目前營運作名為「日新舍」之學生住宿設施
「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0.001港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標業務」	指 位於香港主要作學生住宿之任何物業之任何收購、持有、融資、開發、重建、重新安置、翻新、租賃、銷售或品牌推廣活動或業務，就以下各項而言不包括ADPF Member或Prime Resonance的任何聯屬公司的任何活動或業務：(i)該物業；(ii) ADPF Member或Prime Resonance的任何聯屬公司已擁有權益的物業項目；及(iii)教育或職業培訓機構持有、擁有或佔用的物業項目
「美國」	指 美利堅合眾國
「美元」	指 美國法定貨幣美元
「Wickert Investments」	指 Wickert Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「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)
「宏安董事會」	指 宏安董事會
「宏安集團」	指 宏安及其附屬公司
「位元堂」	指 Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司 [*])，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：0897)，為由宏安擁有約72.02%權益之上市附屬公司
「%」	指 百分比

* 僅供識別



執行董事：

鄧灝康先生 (行政總裁)
程德韻女士
姚智文先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

李永森先生
宋梓華先生
陳浩華博士

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：

有關透過成立新合營企業
開展業務合作的
主要交易

緒言

茲提述本公司與宏安聯合刊發日期為二零二五年六月十二日之公告，內容有關（其中包括）：(i)Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議，分別涉及(a)向ADPF Holding (BVI) L.P.出售Fortune Harbour待售股份及轉讓Fortune Harbour待售貸款；及(b)向ADPF Investment (BVI) L.P.出售Mega Hope待售股份及轉讓Mega Hope待售貸款；及(ii)框架協議，據此，ADPF Member及Prime Resonance已同意成立新合營企業以就目標業務展開合作。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關業務合作之進一步詳情；及(b)根據上市規則須予披露之其他資料。

業務合作的框架協議

主要條款

日期

二零二五年六月十二日

訂約方

- (1) ADPF Member；
- (2) Prime Resonance；及
- (3) 本公司(作為擔保人)。

作為Prime Resonance之最終控股公司，本公司已同意擔保框架協議項下Prime Resonance之義務。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，ADPF Member及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

業務合作

有關目標業務的業務合作涉及活動及業務營運，包括位於香港的任何物業(主要用作學生宿舍)的收購、持有、融資、開發、重建、重新定位、翻新、租賃、出售或品牌推廣。

股本承擔

就訂約方決定共同尋求的商機而言，ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方須於共同成立的公司(「**共同投資公司**」)作出股本承擔，以參與商機，比例為85：15，惟雙方以書面方式另行協定則除外。

董事會函件

總投資承擔

ADPF Member共同投資方於所有共同投資公司及該等合營企業公司的總投資承擔合共最多為100,000,000美元。

Prime Resonance共同投資方於所有共同投資公司的總投資承擔合共最多為18,000,000美元。投資承擔將由宏安集團及／或本集團的內部資源撥付。

ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方各自的投資承擔主要根據潛在項目的規模釐定。根據框架協議，訂約方正計劃收購三至四項額外物業，並將發展為學生宿舍，向市場提供合共800至1,000個床位。上述收購事項的估計投資成本不超過236,000,000美元，其中約118,000,000美元預期將由銀行融資提供資金，以及約118,000,000美元預期將由ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方提供資金。按118,000,000美元的投資成本及85:15的股權比例計算，ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方各自的總投資承擔因此分別為約100,000,000美元及約18,000,000美元。

總投資承擔經ADPF Member與Prime Resonance書面議定後可予增加。

先決條件

框架協議須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) Prime Resonance根據上市規則規定於股東大會上取得宏安股東批准，以訂立框架協議及進行其項下擬進行之交易；及
- (ii) Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議已完成。

框架協議項下的建議股東協議

根據框架協議以及為促成合作及實施任何實質商機，ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方將成立共同投資公司及就此訂立股東協議（「建議股東協議」），其形式及條款已由ADPF Member及本公司共同協定。

董事會函件

ADPF Member及Prime Resonance

與該物業所採納的架構一致，ADPF Member共同投資方及Prime Resonance共同投資方將根據建議股東協議就各商機成立至少兩間新合營企業實體（「**新合營企業一**」及「**新合營企業二**」）。建議股東協議的主要條款載於下文。

新合營企業實體之業務

新合營企業一之唯一業務將為購買、持有、出租新物業以獲取經其董事會批准租金收入及／或出售新物業及／或其控股公司以獲取資本收益。

新合營企業二之唯一業務將為對新物業進行翻新、品牌建設、品牌重塑、市場推廣、重新上市、管理及營運，用作經其董事會批准用於商業用途以獲取收益。

新合營企業實體之權益比例

新合營企業一及新合營企業二各自之已發行股份將由ADPF Member共同投資方擁有85%權益及Prime Resonance共同投資方擁有15%權益，惟各訂約方另有協定。

新合營企業實體之資本承擔

新合營企業之各股東須透過無擔保及免息股東貸款繳納各自之資本承擔。

新合營企業實體之未來資金

新合營企業實體不時超出其本身資源之所有進一步資本需求，須優先透過銀行或金融機構的外部借款或融資滿足，倘無法滿足，則須按照新合營企業實體股東協定之各自出資比例，透過進一步股東貸款滿足。然而，透過進一步股東貸款獲取之任何額外資金不得超過建議股東協議項下ADPF Member共同投資方股東及Prime Resonance共同投資方股東相關資金承擔總額之20%。本公司將就任何額外資金遵守上市規則之相關規定。

董事會函件

董事會組成

視乎新合營企業實體中ADPF Member共同投資方股東人數，倘各自新合營企業實體有兩名ADPF Member共同投資方股東，則新合營企業一及新合營企業二各自之董事會將最多由五(5)名董事組成；倘各自新合資企業實體僅有一名ADPF Member共同投資方股東，則新合營企業一及新合營企業二各自之董事會將最多由三(3)名董事組成。ADPF Member共同投資方股東將有權根據各新合營企業實體之股東人數，為各新合營企業實體之董事會委任四(4)名或兩(2)名董事，而Prime Resonance共同投資方股東將有權為新合營企業實體各自之董事會委任一(1)名董事。

分派

新合營企業實體之所有溢利均須以償還股東貸款或股息(在允許的情況下)之方式分派予ADPF Member共同投資方股東及Prime Resonance共同投資方股東。

股權轉讓

根據建議股東協議所載條款，各ADPF Member共同投資方股東及Prime Resonance共同投資方股東於建議轉讓於新合營企業一或新合營企業二之任何股權時，均須受若干轉讓限制所規限。倘發生建議股東協議所列明的若干違約事件，如股東重大違約，則非違約股東應有權要求違約股東出售其於相關合營企業實體之股權權益，或購買非違約股東於相關合營企業實體之權益。在所有情況下，完成轉讓任何於新合營企業實體之股權權益均須遵守上市規則項下的適用規定。

框架協議項下之建議資產管理協議

除建議股東協議外，亦將訂立建議資產管理協議，以委聘宏安酒店資產管理有限公司為資產管理人，進行新物業之翻新、日常營運及一般資產管理。建議資產管理協議之條款及形式已由AG夥伴及本公司共同協定。

董事會函件

有關透過成立新合營企業開展業務合作之各方之資料

ADPF Member

ADPF Member為根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，透過其普通合夥人ADPF Member GP, L.L.C.行事。其由知名美國持牌投資管理公司Angelo, Gordon & Co., L.P.（「AG」）間接管理。

ADPF Member的有限合夥人為AG管理之投資基金（「**AG管理之ADPF基金**」），該投資基金之唯一有限合夥人為一個亞洲主權財富基金（透過一間全資控股投資公司「**SWF Co**」持有）。

作為AG管理之ADPF基金之普通合夥人及投資管理公司，AG負責管理及控制AG管理之ADPF基金，而SWF Co僅作為AG管理之ADPF基金之有限合夥人進行投資。

據ADPF Member所知，所有符合資格的該等基金投資者均符合美國一九四零年投資公司法中「合資格購買者」的定義。ADPF Member主要從事房地產資產管理業務。

Prime Resonance

Prime Resonance為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

本集團

宏安地產集團主要從事住宅及商業物業發展業務，透過銷售及投資商業及工業物業取得投資回報和資本增值，並進行資產管理。本公司由宏安擁有75.00%權益，而宏安則由鄧清河先生（連同其聯繫人）最終擁有約42.80%權益。

透過成立新合營企業開展業務合作之理由及裨益

繼「日新舍」項目成功合作後，本集團、宏安集團與AG夥伴已同意開拓學生宿舍項目的進一步共同投資機遇。是次合作將使訂約方善用本公司於物業投資及管理方面的專長，以及AG夥伴作為投資物業投資者的經驗，從而促使宏安及本公司擴充業務組合。因此，訂約方同意根據框架協議透過成立新合營企業開展業務合作。

董事會函件

董事會認為，框架協議所載業務合作之條款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最佳利益。

上市規則涵義

由於就本公司而言，有關業務合作的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故業務合作構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

據董事會於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股東或彼等各自之任何聯繫人概無於業務合作中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准業務合作召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條取得控股股東Earnest Spot Limited (持有11,400,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額的75%)之股東書面批准，以代替舉行股東特別大會批准業務合作。

概無董事於業務合作中擁有重大權益並須就本公司之董事會決議案放棄投票以批准任何有關事項。

其他資料

謹請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
執行董事及行政總裁
鄧灝康
謹啟

二零二五年七月二十五日

1. 財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於本公司分別截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之年報(分別為第83至249頁及第85至253頁)以及截至二零二五年三月三十一日止年度之全年業績公佈中披露，其刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.woproperties.com)，並可透過以下超連結直接查閱：

- (1) 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(第83至249頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072701407_c.pdf

- (2) 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(第85至253頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072501130_c.pdf

- (3) 本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之全年業績公佈：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0630/2025063003343_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年五月三十一日(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3,438,200,000港元，其中銀行及其他貸款合共約2,053,100,000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、按公平值計入損益之金融資產、本集團一間合營企業之投資物業及有關本集團若干附屬公司(從事物業投資及發展)之銀行賬戶及股份之押記作抵押。於二零二五年五月三十一日，本集團亦就借予合營企業之銀行融資不超過425,000,000港元向銀行提供擔保。此外，於二零二五年五月三十一日，本集團的租賃負債為約21,000,000港元。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零二五年五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未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、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

根據本集團若干銀行及其他借貸協議，本集團若干銀行及其他借貸將自本通函日期起計未來12個月內到期及須予償還。考慮到該點，董事計劃與相關貸款方就該等借款的再融資進行磋商及／或按需要獲得新的銀行融資，並繼續監察本集團有否遵守其所有借款及融資的契諾規定。此外，董事已製定若干計劃及措施以緩解本集團的流動資金壓力，包括加快物業預售及銷售、加快收回未償還銷售款項、出售物業項目／資產以及獲得宏安之財務支援。

董事認為，本集團於本通函日期起計未來12個月內營運資金是否充足乃取決於：(i)成功獲得新銀行融資及／或對現有借款進行再融資；(ii)成功並及時實施加快發展中物業及已竣工物業預售及銷售的計劃，並加快收回尚欠銷售所得款項、(iii)根據本集團預期的金額及時間成功及時完成出售物業項目／資產；及(iv)來自宏安之持續財務支援。

經審慎周詳查詢後，董事認為，經考慮(i)本集團於借款到期時透過現有借款再融資及／或取得新銀行融資為其現有借款再融資的能力；(ii)本集團的內部資源、持續經營現金流入，及本集團可用的現有銀行融資；(iii)出售本集團物業項目／資產（包括出售(a)Fortune Harbour待售股份；及(b)Mega Hope待售股份以及轉讓(a)Fortune Harbour待售貸款；及(b)Mega Hope待售貸款之影響）之所得款項淨額；及(iv)來自宏安之持續財務支援後，本集團擁有充足的營運資金以滿足自本通函日期起計至少十二(12)個月的需求。在達致上述意見時，董事亦已考慮預期資金流出，包括框架協議項下擬進行之潛在投資最多18,000,000美元。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，董事確認，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事開發住宅及商用的銷售物業業務以及投資工商物業，以獲取投資回報及資本增值，亦有從事資產管理。本集團自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來之主要業務並無變動，且預計本集團的主要業務不會因完成出售(i)Fortune Harbour待售股份；及(ii)Mega Hope待售股份以及轉讓(i)Fortune Harbour待售貸款；及(ii)Mega Hope待售貸款（「出售事項」）以及業務合作而發生任何變動。

本集團自二零一九年開始實現輕資產業務模式，提供資產管理服務並不斷部署額外資源加強業務。本集團與不同的戰略夥伴在住宅發展及商業投資方面組成合資企業，共同發展合適的物業，並由本集團擔任資產管理人以管理該等共同擁有的物業。於二零二四年九月三十日，本集團的發展組合包括11個商業及住宅項目，總樓面面積為約953,200平方呎。於該等11個項目中，其中7個項目棣屬於合營企業並由本集團擔任資產管理人。本集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。除參與公開招標外，本集團亦積極進行舊樓收購，為未來發展提供穩定的土地資源。

出售事項將使本集團能夠將其資源重新分配至未來的投資機會、資金需求（包括並非由本公司全資擁有的項目或物業）以及尋求其他發展機會。本集團將繼續密切關注市場變化，尋找和評估物業收購及與策略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

除物業發展業務外，本集團亦從事租賃業務。於二零二四年九月三十日，本集團的香港投資物業組合總賬面值為約69,000,000港元。

展望未來，本集團將繼續就其業務發展執行「穩健中尋求進取、不斷革新、至臻完美」的核心策略。本集團將繼續與經驗豐富的投資者合作，以擴展其資產管理業務，進一步拓展物業投資組合，提升本集團的收入。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)載有上市規則規定提供有關本公司之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導或欺詐，且無遺漏任何其他事宜，致使其中或本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，概無董事、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、相關股份或債券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任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(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	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3)
宏安	受控制法團的權益 (附註1)	11,400,000,000	75.00
鄧清河先生	其他權益(附註2)	11,400,000,000	75.00
游育燕女士	其他權益(附註2)	11,400,000,000	75.00

附註：

- (1) 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 股本公司股份。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)。
- (2) 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 (由鄧清河先生全資擁有)、易易壹金融集團有限公司 (Caister Limited之間接全資附屬公司)、Loyal Fame International Limited (易易壹金融集團有限公司之間接全資附屬公司) 及Billion Trader Investments Limited (Loyal Fame International Limited之直接全資附屬公司) (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)之創始人所持之權益而於宏安之已發行股本總數約42.80%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)其於宏安之配偶權益；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42.80%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)。
- (3) 該百分比根據按證券及期貨條例於最後實際可行日期遞交之相關披露表格披露。

3. 董事及緊密聯繫人於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

4. 董事於本集團資產及合約之權益

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二零二五年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)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，概無董事於任何對本集團業務屬重大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，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付任何賠償（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

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) City Concord Limited世港有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為賣方）與SSP Lau Group Limited（作為買方）訂立日期為二零二五年六月二十日之臨時協議，內容有關出售位於香港九龍長沙灣道的物業，代價為23,280,000港元，其詳情載於宏安日期為二零二五年六月二十日之公佈；
- (b) 框架協議；
- (c) Fortune Harbour買賣協議；
- (d) Mega Hope買賣協議；
- (e) Top List Holdings Limited（作為賣方）、Divine Glory International Limited（作為買方）與本公司訂立日期為二零二四年三月二十八日之買賣協議，內容有關出售Beam Up Holdings Limited的全部已發行股本及出讓樂傲有限公司結欠的貸款，總代價約為797,080,516港元（可予調整），詳情載於宏安及本公司日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈；

- (f) 新鴻企業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)、本公司、Lofty Ideal Limited(其士國際集團有限公司之間接全資附屬公司)、其士國際集團有限公司與宏安資產管理有限公司(作為項目管理人)訂立日期為二零二四年三月二十八日之股東協議，詳情載於宏安及本公司日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈；
- (g) 本公司間接全資附屬公司Twist Pioneer Limited(「**Twist Pioneer**」，作為賣方)與Walter Asset Management Limited(「**Walter Asset**」，作為買方)訂立日期為二零二四年三月十八日之轉讓協議，內容有關(其中包括)以約務更替之方式向Walter Asset轉讓Lexus Sharp International Limited及Twist Pioneer日期為二零二一年五月二十八日之參與協議項下所有Twist Pioneer之權利及義務，總代價為6,250,000美元，有關詳情載於宏安及本公司日期為二零二四年三月十八日之聯合公佈；
- (h) 於二零二四年二月一日及二零二四年二月二日，Twist Pioneer(本公司之間接全資附屬公司)進行公開市場交易，分別出售合共3,020,000美元之華南11.50%優先票據及華南11.95%優先票據，總代價為1,300,000美元(不包括未付應計利息)，有關詳情載於宏安及本公司日期為二零二四年二月二日之聯合公佈；
- (i) 本公司間接全資附屬公司Viva Action Limited(「**Viva Action**」，作為賣方)與位元堂間接全資附屬公司Guidepost Investments Limited(作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日之買賣協議，內容有關(其中包括)出售及收購誠衛有限公司(「**誠衛**」)全部已發行股本、持有位於香港九龍荔枝角美孚新邨的物業以及轉讓誠衛結欠Viva Action之貸款，總代價為43,800,000港元(可予調整)，有關詳情載於宏安、位元堂及本公司日期為二零二三年九月八日之聯合公佈及宏安、位元堂及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函；及
- (j) Shining Sun Developments Limited(「**Shining Sun**」，作為賣方)與Guidepost Investments Limited(作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日之買賣協議，內容有關(其中包括)出售及收購利晴有限公司(「**利晴**」，持有一項位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓之物業)全部已發行股本以及轉讓利晴結欠Shining Sun之貸款，總代價為35,000,000港元(可予調整)，有關詳情載於宏安、位元堂及本公司日期為二零二三年九月八日之聯合公佈以及宏安、位元堂及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函。

8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港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姚智文先生。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記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

框架協議副本由本通函日期起14日期間於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.woproperties.com可供查閱。