

---

## 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。

---



### 有關出售 祥諾有限公司全部權益之 主要交易

---

董事會函件載於本通函第5至11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。

二零二二年四月二十日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 種子項目之估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-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：

「該公佈」	指	本公司及宏安共同發佈日期為二零二一年十一月八日的聯合公佈，內容有關(其中包括)成立合資企業，關於合資企業公司從事收購按照與APG合資企業夥伴協定之若干投資標準內之香港住宅物業，用作發展及重新發展以供銷售
「APG合資企業夥伴」	指	Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool，為匯集基金之存託機構
「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
「銀行貸款抵押」	指	目標公司將於完成的同時以相關銀行為受益人訂立之有關新銀行貸款的擔保文件(包括(其中包括)種子項目的按揭)
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	韻盟有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為合資企業公司之直接全資附屬公司
「本公司」	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，其股份在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
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項(經補充協議修訂及補充)
「完成日期」	指	具有「買賣協議—完成」一節中所指完成出售事項之日期
「代價」	指	具有「買賣協議—代價」一節中所定義
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋義

---

「出售事項」	指	根據買賣協議由賣方向合資企業公司或根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)向買方(視情況而定)出售待售股份及轉讓股東貸款
「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
「投資標準」	指	本集團及APG合資企業夥伴不時參考銷售項目的規模及預期回報而協定的投資標準，有關項目現時包括香港市區之住宅物業，其項目地盤及總樓面面積分別至少為3,500平方呎及至少30,000平方呎，惟不包括自若干來源收購或通過若干程序(包括通過政府招標)獲得的物業。進一步詳情載於該公佈
「合資企業公司」	指	志航有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接擁有50%之合資企業
「最後實際可行日期」	指	二零二二年四月十二日，即本通函付印前就確定若干資料以供載入本通函而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」	指	目標公司之總資產減目標公司之總負債(有關股東貸款及新銀行貸款的負債除外)
「新銀行貸款」	指	由香港第三方銀行向目標公司授出的貸款，將用於為目標公司於完成同時結欠香港第三方銀行的現有銀行貸款再融資
「匯集基金」	指	具有「買方之資料」一節中所界定之涵義

---

## 釋義

---

「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
「買賣協議」	指	賣方及合資企業公司就出售事項訂立的日期為二零二二年二月十八日的買賣協議
「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擁有之目標公司全部已發行股本
「種子項目」	指	位於香港九龍牛頭角定業街12-16號、18-20號、22號及24號的住宅及商業單位
「賣方」	指	City Arise Limited，一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
「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0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「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、免息股東貸款及須按要求償還，於最後實際可行日期金額約為273,241,246港元
「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
「補充協議」	指	賣方、合資企業公司及買方訂立日期為二零二二年四月十一日的買賣協議補充協議，據此，合資企業公司根據買賣協議的權利及義務轉由買方承擔，其進一步詳情載於「補充協議」一節

---

## 釋義

---

「目標公司」	指	祥諾有限公司，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，及為種子項目之唯一法定及實益擁有人
「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)
「%」	指	百分比

 **宏安地產**  
WANG ON PROPERTIES  
**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

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：

**有關出售  
祥諾有限公司全部權益之  
主要交易**

**緒言**

茲提述本公司及宏安聯合刊發日期為二零二二年二月十八日的公佈，內容有關出售事項。

---

## 董事會函件

---

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出售事項之詳情。

### 背景資料

茲提述本公司及宏安日期為二零二一年十一月八日之該公佈，內容有關(其中包括)就合資企業公司(本公司間接擁有50%之合資企業)按與APG合資企業夥伴(合資企業公司餘下50%權益之擁有人)協定的若干投資標準從事收購香港住宅物業用作發展及重新發展以供銷售之業務而成立合資企業。

目標公司為本公司之間接全資附屬公司及本集團近期完成收購之種子項目之唯一擁有人。董事會及合資企業公司均同意該項目將按投資標準進行，及於二零二二年二月十八日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與合資企業公司就向合資企業公司出售種子項目訂立買賣協議，據此，於買賣協議之條款規限下，賣方有條件同意出售而合資企業公司有條件同意收購(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490,732,000港元(可予調整)。

於二零二二年四月十一日，賣方與合資企業公司及買方訂立補充協議，以修訂及補充買賣協議，據此，合資企業公司同意替換而買方同意承擔合資企業公司於買賣協議項下的所有權利及義務。除前述修訂外，買賣協議(經補充協議修訂及補充)項下的所有其他條款維持一致。

### 買賣協議

#### 日期

二零二二年二月十八日

#### 訂約方

- (i) 賣方，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)
- (ii) 合資企業公司，本公司間接擁有50%之合資企業，由APG合資企業夥伴擁有餘下50%之權益(作為買方)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，APG合資企業夥伴及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其各自關連人士之第三方。



---

## 董事會函件

---

### 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。除銀行貸款抵押外，待售股份不附帶產權負擔出售。

目標公司直接持有種子項目全部合法及實益擁有權。種子項目按「現狀」基準出售，不附帶產權負擔(惟若干現有租約(進一步詳情載於本通函下文)及銀行貸款抵押除外)。

### 代價

目標公司的代價須為於完成時應付賣方的初步款項490,732,000港元(「代價」)。代價應予以調整，以使相等於目標公司初步款項與資產淨值之間的差額應計入代價(倘資產淨值於完成時高於初步款項)或自代價扣除(倘資產淨值於完成時低於初步款項)。

目標公司的代價乃由訂約方經參考本集團就種子項目之投資成本後經公平磋商而釐定。由於種子項目的重建尚未開始，故董事均認為，根據投資成本(主要包括自二零二一年十一月起已產生及為完成收購種子項目而估計將需要的收購成本約403,100,000港元)連同截至完成為止將產生的其他印花稅、建設及法律成本、諮詢費及利息開支預計為約87,600,000港元釐定目標公司的代價屬公平合理，而非使用種子項目的市值。

### 先決條件

待股東及宏安的股東批准賣方訂立買賣協議(經補充協議修訂及補充)及／或達致完成獲達成前上市規則項下任何其他規定後，完成方始作實。

倘上述先決條件於買賣協議(經補充協議修訂及補充)日期起六個月內當日(或訂約方可能書面協定的該等較後日期)或之前未獲達成，則買賣協議(經補充協議修訂及補充)將自動終止。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，除本公司已根據上市規則第14.44條規定取得 Earnest Spot Limited (持有11,400,000,000股股份(佔本公司已發行股份總數75%)的控股股東)的股東書面批准以取代舉行股東特別大會批准買賣協議(經補充協議修訂及補充)及出售事項外，上述先決條件並未獲達成。

### 完成

完成將於上文所載先決條件獲達成後或訂約方之間協定的該等其他日期落實(「**完成日期**」)。

完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司及其財務業績將不再綜合併入本集團的財務報表，但本集團將透過合資企業公司而仍然間接持有目標公司50%權益。

### 補充協議

於二零二二年四月十一日，賣方與合資企業公司及買方(合資企業公司的直接全資附屬公司)訂立補充協議，以修訂及補充買賣協議，據此，合資企業公司同意替換而買方同意承擔合資企業公司於買賣協議項下的所有權利及義務。除前述修訂外，買賣協議(經補充協議修訂及補充)項下的所有其他條款維持一致。因此，合資企業公司自補充協議生效日期(即二零二二年四月十一日)起解除其根據買賣協議須履行的任何義務。

### 目標公司及種子項目之資料

目標公司為一間於香港註冊成立作持有物業用途之有限公司，除其於種子項目之直接權益外並無其他主要資產。目標公司於完成前為本公司之間接全資附屬公司。

種子項目包括位於香港九龍牛頭角定業街12-16號、18-20號、22號及24號的住宅及商業單位，總建築面積約46,000平方呎，其部分現有租約將於二零二三年四月或之前屆滿，月租金合共約80,300港元。本集團將保持作為種子項目之資產管理人，不時為合資企業公司及其附屬公司提供物業資產管理服務，其收取之管理費包括固定費用以及經參考由資產管理公司所管理物業項目的業績而釐定的表現費，而本集團旨在重新發展種子項目為住宅及商業／多用途物業以供透過合資企業公司出售。

---

## 董事會函件

---

### 目標公司之財務資料

以下為目標公司於二零二一年三月十八日(即目標公司註冊成立日期)至二零二二年一月三十一日止期間之未經審核財務資料摘要：

二零二一年三月十八日  
(註冊成立日期)  
至二零二二年一月三十一日  
止期間  
概約  
千港元  
(未經審核)

除稅前虧損淨額	936
除稅後虧損淨額	936

目標公司於二零二二年一月三十一日之未經審核負債淨額(目標公司之總資產減目標公司之總負債)約為936,000港元。

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

#### 資產及負債

經考慮代價及目標公司於二零二二年一月三十一日之未經審核資產淨值，估計於完成後，本集團之總資產將減少約212,900,000港元。本集團之總負債將減少約209,800,000港元。估計本集團之資產淨值將減少約3,000,000港元，即本集團之總資產及總負債變動之淨影響。

估計本集團將就出售事項錄得虧損約3,000,000港元，其乃基於出售事項的初步代價並經計及截至及於二零二二年一月三十一日目標公司的淨負債及其還款後餘下的未償還貸款後計算。實際虧損將由本公司的核數師進行審閱。

代價490,732,000港元與目標公司於二零二二年一月三十一日的未經審核資產淨值(目標公司之總資產減目標公司之總負債(股東貸款及新銀行貸款之負債除外))相同。

---

## 董事會函件

---

根據本公司的一間間接全資附屬公司、本公司、APG 合資企業夥伴與合資企業公司就成立有關合資企業公司的合資企業而訂立日期為二零二一年十一月八日的認購及股東協議的條款，出售事項的所得款項淨額約 487,700,000 港元將用於撥付買方就出售事項應付本集團應佔的代價約 141,200,000 港元，方式為向合資企業公司按比例提供其應佔股東貸款的部分，進一步詳情載於該公佈，而剩餘款項將用於償還本集團到期之銀行貸款。本集團於完成後已向合資企業公司支付的總承擔將由約 639,731,000 港元增至 780,587,000 港元。

### 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，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 合資企業公司及買方之資料

合資企業公司為一間於香港成立之有限責任公司，為本公司之合資企業，由本公司之一間間接全資附屬公司及 APG 合資企業夥伴（為 APG Strategic Real Estate Pool（「匯集基金」）於荷蘭成立之存託機構）分別擁有 50% 之權益，而本集團及 APG 合資企業夥伴就合資企業協定的各自最高資本承擔額不超過 2,334,000,000 港元。匯集基金是一項由其參與者（全部為荷蘭退休基金）為集體投資而成立之基金。匯集基金是根據荷蘭法律成立之聯合賬戶基金（fonds voor gemene rekening）。其並非法律實體，而是 APG 合營企業夥伴、APG Asset Management N.V.（荷蘭持牌投資管理人，作為其管理人）及其參與者（乃透過認購其權益而作出投資）之間的合約安排。

合資企業公司主要從事按若干投資標準收購香港住宅物業用作發展及重新發展以供銷售之業務。

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為合資企業公司之直接全資附屬公司，主要從事物業控股。

### 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之業務。

### 進行出售事項之理由及裨益

董事認為出售事項將令本公司透過合資企業公司經營種子項目，預期將提升本公司之資金流動性。因此，出售事項將令本公司可重新分配其資源至未來投資機會及尋求其他增長機會。出售事項亦將幫助本集團擴展其物業資產管理業務及獲得額外的穩定物業資產管理費用。

---

## 董事會函件

---

董事均認為，出售事項及買賣協議（經補充協議修訂及補充）之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及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%，出售事項構成本公司之主要交易，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。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於買賣協議（經補充協議修訂及補充）及出售事項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買賣協議（經補充協議修訂及補充）及出售事項，概無股東須要放棄表決權利。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（為本公司之控股股東，持有11,400,000,000股股份，相當於本公司已發行股份總數約75%）的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准買賣協議（經補充協議修訂及補充）及出售事項。

### 推薦建議

鑒於上述理由，董事認為出售事項及買賣協議（經補充協議修訂及補充）之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司將舉行股東特別大會以批准出售事項及買賣協議（經補充協議修訂及補充），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

二零二二年四月二十日

## 1. 債務聲明

於二零二二年二月二十八日(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5,219,100,000港元,其中銀行貸款合共約2,980,700,000港元由本集團物業、廠房及設備之投資物業以及若干自此產生之租金收入、持作出售物業、發展中物業及有關於本集團若干間附屬公司(從事物業投資及發展)的權益之全部股份押記作抵押。本集團就借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二月二十八日之租賃負債為17,800,000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,於二零二二年二月二十八日營業時間結束時,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。

## 2. 營運資金聲明

經計及出售事項之財務影響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。

## 3. 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之業務。

隨著薈藍於二零二一年八月的成功預售,本集團的增長勢頭及品牌預期將進一步提升。本集團將繼續透過參與公開投標、收購舊樓及更改土地用途來補充土地儲備。

於資產管理及物業投資領域,本集團將把握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。

下文載列自獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司接獲就其對種子項目於二零二二年二月二十八日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
**中誠達資產評值顧問有限公司**

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室  
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

**關於：位於香港九龍定業街12-26號的估值**

吾等遵照 Wang On Properties Limited (宏安地產有限公司) (「貴公司」) 的指示對 貴公司或其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 持有的若干物業發展地盤 (「種子項目」) 進行估值，吾等確認，吾等已視察種子項目，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就種子項目於二零二二年二月二十八日 (「估值日期」) 的市值提供意見。

### 估值基準

吾等對種子項目的估值乃指市值，吾等界定市值為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

### 業權

吾等已在所屬之土地註冊處對種子項目進行查冊。然而，吾等並未調查種子項目之擁有權或核實吾等所獲提供之註冊記錄有否任何未曾顯示之修訂。所有文件僅用作參考。

## 估值方法

對作為發展用地的種子項目進行估值時，吾等採用市場法，假設種子項目均按現狀交付出售，並參照市場上類似物業的可資比較銷售交易。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

## 假設

吾等的估值假設擁有人以現況於市場出售種子項目，且並無憑藉任何可影響種子項目價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

## 限制條件

吾等的報告並無考慮種子項目的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有種子項目而可能產生的任何開支或稅項。吾等假設種子項目概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制、支銷及任何第三方權利。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實種子項目的地盤及樓面面積的準確性，惟假設吾等獲提供的文件及正式圖則顯示的地盤面積及樓面面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

種子項目最近於二零二二年三月四日由下述簽署人視察。彼已視察種子項目之樓宇及構築物之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量，亦無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等並無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實種子項目之以下事宜：

- 種子項目所在地區的總體環境及發展狀況；
- 種子項目的現有發展狀況及現有用途；



- 種子項目的佔用情況；
- 種子項目提供的設施；及
- 種子項目是否張貼有任何封閉令及收樓令。

本報告所載的市值估計特別排除了因地震或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，而吾等亦無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對種子項目進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）的所有規定。

種子項目的所有市值均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

九龍九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場  
32樓3201室

**Wang On Properties Limited**  
(宏安地產有限公司)  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評值顧問有限公司

董事  
劉詩詠  
MHKIS AAPI RPS(GP)  
謹啟

二零二二年四月二十日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

## 估值證書

貴集團為未來發展而持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 二月二十八日 現況下的市值 港元
香港九龍定業街 12-26號	<p>該物業包括一塊面積約5,151平方呎的開發地皮，於估值日期，該地皮上有五座相鄰的六層唐樓，總可售面積約為17,506平方呎。它們的底層專門用於商業用途。它們於一九七三年前後完成。</p>	<p>經 貴集團確認，該物業的一部分(總可售面積約2,750平方呎)受12份獨立租約所約束，租期為二零二二年五月十三日起至二零二三年四月三十日止，每月總租金約為67,300港元。該物業的剩餘部分是空置的。</p>	490,000,000
新九龍內地段第 4701, 4705, 4712, 5220, 5232 及 5511 號	<p>該物業位於一個早期發展的住宅區，主要以各種樓齡的中高層住宅樓宇為主。大多數鄰近建築物的地下均作商業用途。觀塘區內的傳統工業區是香港最早發展的工業區之一，位於該物業的南側。該區進行了若干重建項目，出現了許多設計作商業或無污染工業／辦公用途的新發展項目。該物業北面的區域專用作公共房屋發展。牛頭角港鐵站的出口位於該物業東南面約0.5公里處。</p>		
	<p>該物業計劃發展為一座住宅大廈，總樓面面積約為46,349平方呎(請參閱下面的附註15)。誠如 貴集團所告知，拆卸該物業現有大廈的工程計劃將於二零二三年開展。</p>		
	<p>新九龍內地段第4701號根據換地條件第7421號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p>		

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 二月二十八日 現況下的市值 港元
	新九龍內地段第4705號根據批地條件第7447號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	新九龍內地段第4712號根據批地條件第7318號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	新九龍內地段第5220號根據批地條件第9491號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	新九龍內地段第5232號根據批地條件第9537號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	新九龍內地段第5511號根據批地條件第10662號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	上述所有政府土地租契的租期已依法延長至二零四六年六月三十日。該物業現時的每年總地租為約為137,000港元。		

附註：

1. 位於定業街12-16號物業之登記業主為祥諾有限公司(貴集團之全資附屬公司)，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040097、21122400040109、21122400040113、21122400040123、21122400040134、21122400040143、21122400040157、21122400040162、21122400040174、21122400040182、21122400040190、21122400040203、21122400040219、21122400040222、21122400040236及21122400040243；日期為二零二一年十二月二十日之註冊摘要編號22011801390016。
2. 位於定業街18-20號物業(不包括A座地下及其露天場地)之登記業主為祥諾有限公司，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040262、21122400040275、21122400040283、21122400040291、21122400040307、21122400040318、21122400040322、21122400040334、21122400040340及21122400040358；日期為二零二二年一月十七日之註冊摘要編號22020400910024。
3. 位於定業街18-20號物業A座地下及其露天場地之登記業主為Ng Sim及Yuen Suet Chuen(為聯合租戶)，見日期為一九九零年二月十日之註冊摘要編號UB4347304。如一份日期為二零二一年十一月三十日的未登記轉讓契顯示，相關單位已分配予祥諾有限公司。
4. 位於定業街22號物業之登記業主為祥諾有限公司，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040368、21122400040373、21122400040380、21122400040392及21122400040405；日期為二零二二年一月三日之註冊摘要編號22012601450066。
5. 位於定業街24號物業之登記業主為祥諾有限公司，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040413、21122400040422、21122400040431、21122400040445、21122400040451及21122400040468。
6. 位於定業街26號物業之登記業主為祥諾有限公司，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040475、21122400040483、21122400040490、21122400040505、21122400040518及21122400040529。
7. 除定業街16號3樓C室、定業街18-20號A座1樓及定業街22號5樓(包括天台)外，該物業於估值日期已登記以下產權負擔：
  - 日期為二零二一年十一月三十日之按揭抵押予恒生銀行有限公司(見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040534)。
  - 日期為二零二一年十一月三十日之銷售收益和租金收益權轉讓授予恒生銀行有限公司(見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040544)。
8. 該物業位於定業街12-16號的現有大廈被建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出並在土地註冊處業權註冊編號C/HH/003246/17/K之法定命令(見日期為二零一七年九月二十二日之註冊摘要編號17102001000013)及根據建築條例第24(1)條發出並在土地註冊處業權註冊編號C/TC/001941/18/K之法定命令(見日期為二零一八年七月十六日之註冊摘要編號18080900710052)
9. 該物業位於定業街18-20號的現有大廈A座及B座地下被建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出並在土地註冊處業權註冊編號WC/TCF00048/14/K-S04之通知(見日期為二零一四年三月三日之註冊摘要編號14121801570145)

10. 該物業位於觀塘(南)分區規劃大綱圖第S/K14S/23號草案劃定的「住宅(甲類)」區域內。
11. 根據該物業的政府土地租契(即新九龍內地段第4701號的換地條件第7421號、新九龍內地段第4705號的批地條件第7447號及新九龍內地段第4712號的批地條件第7318號)的規定,有關地段及其上的任何大廈(不包括地下及其他樓層)均僅可用作住宅用途,而上述地下及其他樓層僅可作住宅或商業用途。在該地段上任何結構的任何部分均不得超過主水平基準起計300呎。
12. 根據該物業的政府土地租契(即新九龍內地段第5220號的批地條件第9491號及新九龍內地段第5232號的批地條件第9537號)的規定,有關地段及其上的任何大廈(不包括地下及其他樓層)均僅可用作住宅用途,而上述地下及其他樓層僅可作非工業用途。在該地段上興建的任何結構的任何部分均不得超過主水平基準起計300呎。
13. 根據該物業的政府土地租契(即新九龍內地段第5511號的換地條件第10662號)的規定,有關地段及其上的任何大廈或將興建的任何大廈或其任何部分均不得用作工業用途,不得在其上興建或經營工廠或電影院。在該地段上興建的任何結構的任何部分均不得超過主水平基準起計300呎。
14. 根據上述政府土地租契,該物業不受任何影響其重建的重大特殊或一般條件規限,包括異常的建築契約及完成發展時限,或要求建造道路、通道、排水、污水和其他設施或服務供公眾使用。
15. 根據貴集團提供的發展計劃,該物業計劃發展為一座22層的住宅大廈,總樓面面積約為46,349平方呎。在上述總樓面面積中,總樓面面積約7,719平方呎的零售商店單位須設於地下商業平台及閣樓。商業平台上層應設置會所和景觀花園。

## 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，概無本公司董事及主要行政人員及／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 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。

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，概無董事或其聯繫人於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日)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) 買賣協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 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 (「宏安地產合資企業夥伴」，連同 APG 合資企業夥伴合稱「合資企業夥伴」)、APG 合資企業夥伴與合資企業公司訂立認購及股東協議(「認購及股東協議」)，由本公司、合資企業夥伴與合資企業公司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) APG 合資企業夥伴以 1.00 港元的認購價認購合資企業公司的一股新股份；(ii) 合資企業夥伴就合資企業公司成立合資企業；及(iii) 合資企業夥伴作為合資企業公司股東的權利及責任，有關詳情載於該公佈以及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (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 Oasis Billion Limited (「Oasis Billion」，作為賣方)與合資企業公司(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(可根據買賣協議一進行調整)，有關詳情載於該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 More Action Investments Limited (「**More Action**」，作為賣方) 與合資企業公司 (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 (可根據買賣協議二進行調整)，有關詳情載於該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 Treasure South Limited (「**Treasure South**」，作為賣方) 與合資企業公司 (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 (可根據買賣協議三進行調整)，有關詳情載於該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 Vivid Gemini Limited (「**Vivid Gemini**」，作為賣方) 與合資企業公司 (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 (可根據買賣協議四進行調整)，有關詳情載於該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；

- (i) 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 (「**東財管理**」，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；
- (j) 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，其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
- (k) 於二零二一年三月三日，Twist Pioneer Limited (「**Twist Pioneer**」，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) 將予發行之本金額為 5,000,000 美元之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，其詳情載於本公司日期為二零二一年三月三日之公佈。

## 8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家(i)概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)；(ii)並無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)均已就刊發本通函發出其書面同意書，同意以本通函現時形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且並無撤回有關書面同意書。

## 9. 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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

以下文件副本由本通函日期起直至二零二二年五月四日(包括當日)於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.woproperties.com](http://www.woproperties.com) 可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 本通函附錄二所載之由中誠達資產評值顧問有限公司就種子項目編製之估值報告；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」段落所述之書面同意函。