

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)

**有關重續租賃事項下收購使用權資產之須予披露交易**

**重續租賃事項**

董事會欣然宣佈，於二零二三年八月二十二日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)從業主接獲由業主簽署之重續租賃協議，據此，業主與租戶同意就該街市重續租賃事項，自二零二三年二月一日起至二零二九年一月三十一日止(包括首尾兩日)，為期六(6)年。根據重續租賃事項將予收購之使用權資產將根據香港財務報告準則第16號按約78,200,000港元入賬為投資物業及租賃負債。

**上市規則涵義**

根據香港財務報告準則第16號，根據重續租賃事項將予收購之使用權資產將於本集團之綜合財務報表內確認為投資物業及租賃負債。因此，根據上市規則第14章，重續租賃事項項下之交易將構成本公司之資產收購交易。

由於就重續租賃事項項下本公司確認之使用權資產價值之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，重續租賃事項根據上市規則第14章構成本公司之一項須予披露交易，故須遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年八月二十二日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)從業主接獲由業主簽署之重續租賃協議，據此，業主與租戶同意就該街市重續租賃事項，自二零二三年二月一日起至二零二九年一月三十一日止(包括首尾兩日)，為期六(6)年。根據重續租賃事項將予收購之使用權資產將根據香港財務報告準則第16號按約78,200,000港元入賬為投資物業及租賃負債。

## 重續租賃事項之主要條款

重續租賃協議之主要條款概述如下：

日期	:	二零二三年七月十一日
業主	:	領展物業有限公司(作為業主)
租戶	:	宏集策劃有限公司(作為租戶)
物業	:	位於香港新界沙田西沙路頌安邨頌安商場地下之街市，攤位面積約為11,737平方呎
年期	:	自二零二三年二月一日起至二零二九年一月三十一日止(包括首尾兩日)，為期六(6)年
用途	:	營運街市，並擁有租戶權向被授權人發牌以於該街市營運濕／乾貨產品業務及符合業主規定要求之其他貿易，以為本集團產生特許權費收入

租金 : 租戶應向業主支付之租金(不包括差餉及水電雜費)包括基本租金及額外營業額租金。每月基本租金金額如下:

第一年至第三年(自二零二三年二月一日起至二零二六年一月三十一日止(包括首尾兩日)) : 1,249,100 港元

第四年至第六年(自二零二六年二月一日起至二零二九年一月三十一日止(包括首尾兩日)) : 1,436,500 港元

額外營業額租金乃經參考租戶自其被授權人就同一月份所收取或應收之每月特許權費、管理費及/或冷氣費總額(超出3,500,000港元(就第一年至第三年而言)及超出4,000,000港元(就第四年至第六年而言))之20%部分後計算得出。

租戶根據重續租賃協議之應付款項將以本集團內部資源撥付。

按金 : 須交付予業主相當於三(3)個月基本租金(為最高之基本租金)總和以業主作為受益人之銀行擔保。

免租期 : 自重續租賃事項年期開始起計45日。

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，重續租賃事項項下之使用權資產將在本集團之綜合財務報表中確認為投資物業及租賃負債，並須受限於本公司之核數師審閱，金額約78,200,000港元，該金額乃按於重續租賃事項之年期內應付之基本租金總額現值計量。額外營業額租金付款(如有)將不會確認為收購使用權資產，惟將於本集團財務報表中作為開支列賬。

## 有關業主之資料

業主由領展房地產投資信託基金(為一項根據證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其單位於聯交所主板上市(股份代號：823))間接全資擁有。業主主要從事物業持有及租賃。

截至本公佈日期，據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 有關本公司、本集團及租戶之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。

本集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過其擁有75%權益之上市附屬公司宏安地產有限公司(股份代號：1243)於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過其擁有69.19%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的製造及／或零售；及(iv)通過中國農產品交易有限公司(位元堂藥業控股有限公司擁有53.37%權益之上市附屬公司)(股份代號：149)於中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售。

租戶為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事街市業務。

## 進行重續租賃事項之理由及裨益

本集團根據租賃協議租賃該街市，其租期已於二零二三年一月三十一日屆滿。重續租賃事項構成本集團濕／乾貨街市管理現有主要業務之一部分，而其中之建議條款已考慮到該街市之發展潛力、該街市之潛在客戶以及彼等對街市濕／乾貨產品之需求，以及本公司管理層根據彼等在香港經營其他街市之經驗認為攤檔可收取之特許權費。重續租賃事項將使本集團於本地濕／乾貨行業延續業務，為本集團一般及日常業務過程中之一部分。

重續租賃事項之條款(包括應付租金總額)乃經訂約方公平磋商並參考過往與業主的租賃協議項下的條款及現行市場狀況後而釐定。鑒於本集團一直管理該街市，因此了解現行市場狀況，包括被授權人組合及可能產生之預期特許權費收入，董事會認為根據重續租賃事項條款繼續於該街市經營乃一項合理之商業決定。有鑒於此，董事會認為重續租賃事項按正常商業條款進行，屬公平合理並且符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，根據重續租賃事項將予收購之使用權資產將於本集團之綜合財務報表內確認為投資物業及租賃負債。因此，根據上市規則第14章，重續租賃事項項下之交易將構成本公司之資產收購交易。

由於就重續租賃事項項下本公司確認之使用權資產價值之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，重續租賃事項根據上市規則第14章構成本公司之一項須予披露交易，故須遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的任何實體或人士
「業主」	指	領展物業有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，由領展房地產投資信託基金(為一項根據證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其單位於聯交所主板上市(股份代號：823))間接全資擁有
「租賃事項」	指	業主根據租賃協議向租戶租賃該街市
「重續租賃事項」	指	重續該街市之租賃事項，自二零二三年二月一日起至二零二九年一月三十一日止(包括首尾兩日)，為期六(6)年
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該街市」	指	位於香港新界沙田西沙路頌安邨頌安商場地下之街市
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「重續租賃協議」	指	業主與租戶就重續租賃事項訂立日期為二零二三年七月十一日之正式租賃協議

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份持有人
「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章公司條例賦予之涵義
「租賃協議」	指	業主與租戶就租賃事項訂立日期為二零一六年八月八日之正式租賃協議，其租期於二零二三年一月三十一日屆滿
「租戶」	指	宏集策劃有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及於香港註冊成立之有限公司，主要從事街市業務
「%」	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**

香港，二零二三年八月二十二日

於本公佈日期，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。

\* 僅供識別