

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)



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)

聯合公佈

有關出售該等合營企業公司20%權益的 主要交易 須予披露交易

有關透過成立新合營企業開展業務合作的主要交易

I. 出售事項

宏安董事會及宏安地產董事會於二零二五年六月十二日(交易時段後)聯合公佈：

- (a) Wickert Investments已有條件同意出售及ADPF Holding已有條件同意收購(i) Fortune Harbour待售股份(佔Fortune Harbour已發行股份的20%權益)；及(ii) Fortune Harbour待售貸款(佔Fortune Harbour結欠Wickert Investments的貸款的20/35)，代價約為86,440,000港元，惟須受Fortune Harbour買賣協議的條款及條件所規限；而宏安地產已同意擔保Wickert Investments妥善、適當及準時履行及遵守其於Fortune Harbour買賣協議項下的責任；及

(b) Ever Sonic Enterprises已有條件同意出售及ADPF Investment已有條件同意收購(i)Mega Hope待售股份(佔Mega Hope已發行股份的20%)；及(ii) Mega Hope待售貸款(即Mega Hope結欠Ever Sonic Enterprises的貸款的20/35)，代價約為800,000港元，惟須受Mega Hope買賣協議的條款及條件所規限；而宏安地產已同意擔保Ever Sonic Enterprises 妥善、適當及準時履行及遵守其於Mega Hope買賣協議項下的責任。

該等協議項下的應付代價為87,240,000港元。

於本聯合公佈日期，Fortune Harbour為Wickert Investments直接擁有35%權益之合營企業，而Wickert Investments為宏安地產之間接全資附屬公司。Mega Hope為Ever Sonic Enterprises直接擁有35%權益之合營企業，而Ever Sonic Enterprises為宏安地產之間接全資附屬公司。於完成後，Fortune Harbour及Mega Hope的已發行股份將分別由Wickert Investments及Ever Sonic Enterprises直接擁有15%權益。

II. 透過成立新合營企業開展業務合作

鑒於該等AG合營企業夥伴與宏安地產就該物業成功合作，並進一步合作進行潛在項目，宏安董事會及宏安地產董事會亦欣然宣佈，於二零二五年六月十二日(交易時段後)，ADPF Member、Prime Resonance及宏安地產(作為擔保人)訂立框架協議，據此，ADPF Member及Prime Resonance已同意成立新合營企業，以就目標業務開展合作。

上市規則涵義

宏安地產

由於就宏安地產而言，有關出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故出售事項構成宏安地產之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於就宏安地產而言，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%，故業務合作構成宏安地產之一項主要交易，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。

據宏安地產董事會於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，宏安地產股東或彼等各自的任何聯繫人概無於業務合作中擁有任何重大權益，因此，倘宏安地產就批准業務合作召開股東特別大會，概無宏安地產股東須放棄投票。宏安地產已根據上市規則第14.44條取得控股股東Earnest Spot Limited（於本聯合公佈日期持有宏安地產11,400,000,000股股份，佔宏安地產已發行股本總額的75%）的股東書面批准，以代替舉行股東特別大會批准業務合作。宏安地產亦已就出售事項取得Earnest Spot Limited的股東書面批准。

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（即二零二五年七月四日或之前）向其股東寄發一份載有（其中包括）業務合作的進一步詳情的通函。由於預期宏安地產需要額外時間編製及落實將載入其通函內的若干資料，故宏安地產將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定，以於二零二五年七月二十五日或之前寄發通函。

宏安

由於就宏安而言，有關(i)出售事項及(ii)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(i)出售事項及(ii)業務合作各自構成宏安之一項主要交易。因此，(i)出售事項及(ii)業務合作均須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

宏安將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)出售事項及(ii)業務合作。由於宏安需要額外時間編製及落實將載於其通函內的若干資料，預期載有(其中包括)(i)出售事項及(ii)業務合作的詳情以及宏安股東特別大會通告的通函將於二零二五年七月二十五日或之前寄發予其股東。

已取得的投票承諾

致力、Billion Trader及Caister(合共持有6,007,844,133股宏安股份(佔宏安已發行股本約42.41%))均已不可撤回地向宏安承諾，將就其直接或間接持有的所有宏安股份投票贊成將於宏安股東特別大會上提呈的決議案。

警告

宏安及宏安地產的股東及潛在投資者務請注意，(i)出售事項及(ii)業務合作須待本聯合公佈所載的若干先決條件獲達成後，方告完成，因此可能會或可能不會進行。投資者於買賣宏安及宏安地產的證券時務請審慎行事，而倘對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

I. 出售事項

背景

宏安董事會及宏安地產董事會聯合公佈，於二零二五年六月十二日（交易時段後），宏安地產的兩間間接全資附屬公司Wickert Investments及Ever Sonic Enterprises分別與ADPF Holding及ADPF Investment訂立該等協議，內容有關出售Fortune Harbour待售股份及Mega Hope待售股份，以及轉讓Fortune Harbour待售貸款及Mega Hope待售貸款。

FORTUNE HARBOUR買賣協議及MEGA HOPE買賣協議

主要條款

日期

二零二五年六月十二日（交易時段後）

訂約方

Fortune Harbour買賣協議：

- (a) Wickert Investments（作為賣方）；
- (b) ADPF Holding（作為買方）；及
- (c) 宏安地產（作為擔保人）。

Mega Hope買賣協議：

- (a) Ever Sonic Enterprises（作為賣方）；
- (b) ADPF Investment（作為買方）；及
- (c) 宏安地產（作為擔保人）。

據宏安董事會及宏安地產董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等買方及其最終實益擁有人均為獨立於宏安、宏安地產及彼等之關連人士之第三方。

主體事項

根據Fortune Harbour買賣協議，(a) Wickert Investments已有條件同意出售Fortune Harbour待售股份（佔Fortune Harbour已發行股份之20%權益）及轉讓Fortune Harbour待售貸款（佔Fortune Harbour結欠Wickert Investments所有貸款及其他款項之20/35）；及(b)宏安地產已同意擔保Wickert Investments妥善、適當及準時履行及遵守其於Fortune Harbour買賣協議項下之責任。

根據Mega Hope買賣協議，(a) Ever Sonic Enterprises已有條件同意出售Mega Hope待售股份（佔Mega Hope已發行股份之20%權益）及轉讓Mega Hope待售貸款（佔Mega Hope結欠Ever Sonic Enterprises所有貸款及其他款項之20/35）；及(b)宏安地產已同意擔保Ever Sonic Enterprises妥善、適當及準時履行及遵守其於Mega Hope買賣協議項下之責任。

代價

Fortune Harbour代價

Fortune Harbour待售股份及Fortune Harbour待售貸款之初步Fortune Harbour代價約86,440,000港元（「**Fortune Harbour調整前代價**」），且可予進一步調整。

Fortune Harbour代價應按以下方式支付：

- (a) 約4,320,000港元（相當於Fortune Harbour調整前代價之5%）（「**Fortune Harbour按金及部分付款**」），應由ADPF Holding於簽立Fortune Harbour買賣協議時支付；及
- (b) Fortune Harbour調整前代價之餘額（經扣除Fortune Harbour按金及部分付款後）應由ADPF Holding於完成時支付。

Mega Hope代價

Mega Hope待售股份及Mega Hope待售貸款之初步Mega Hope代價為約800,000港元（「**Mega Hope調整前代價**」，連同Fortune Harbour調整前代價統稱「**調整前代價**」），且可予進一步調整。

Mega Hope代價應按以下方式支付：

- (a) 約40,000港元（相當於Mega Hope調整前代價之5%）（「**Mega Hope按金及部分付款**」），應由ADPF Investment於簽立Mega Hope買賣協議時支付；及
- (b) Mega Hope調整前代價餘額（經扣除Mega Hope按金及部分付款後）應由ADPF Investment於完成時支付。

於完成時，該等賣方應就代價調整向該等買方提交草擬完成聲明。代價將根據以下各項之差額予以調整：(i)該等賣方向該等合營企業公司之注資；及(ii)該等合營企業公司自該等協議日期起至緊接完成前向該等賣方所作出之回報。代價之不足或盈餘金額須於訂約方就草擬完成聲明協定或釐定一致後第十(10)個營業日或之前由該等買方支付予該等賣方或由該等賣方支付予該等買方。

先決條件

完成須待以下條件（「條件」）於完成日期或之前獲達成及／或該等買方各自豁免後，方可作實：

***Fortune Harbour*買賣協議：**

- (a) 已按上市規則之規定就(i)Wickert Investments訂立Fortune Harbour買賣協議以及完成出售Fortune Harbour待售股份及轉讓Fortune Harbour待售貸款；及(ii)Prime Resonance訂立框架協議及進行其項下擬進行之交易於股東大會上取得宏安股東批准；
- (b) 前邁須根據物業轉易及財產條例第13及13A條出示該物業有效業權，且於完成時該物業須不附帶任何性質之產權負擔；
- (c) Wickert Investments並無違反Fortune Harbour買賣協議所載之基本保證；
- (d) 前邁維持有效、具有約束力且持續生效之酒店牌照；
- (e) 該物業並無重大物業損毀；
- (f) 貸款銀行已以ADPF Holding合理信納之形式提供書面確認，確認出售Fortune Harbour待售股份並不構成控制權變動；

(g) 貸款銀行已：

- (1) 以ADPF Holding合理信納之形式向前邁提供書面批准，批准資產管理協議補充協議；及
- (2) 以ADPF Holding合理信納之形式向恆昕提供書面批准，批准資產管理協議補充協議；及

(h) Mega Hope買賣協議項下之所有先決條件已於完成日期或之前獲達成及／或豁免。

ADPF Holding可於完成日期或之前的任何時間以書面形式豁免上述Fortune Harbour條件(b)至(g)任何一項。上述Fortune Harbour條件(a)及(h) (就其與Mega Hope條件(a)有關者而言) 不得獲豁免。倘任何Fortune Harbour條件於完成日期或之前未獲達成，ADPF Holding可選擇(i)豁免未獲達成之Fortune Harbour條件 (Fortune Harbour條件(a)及(h) (就其與Mega Hope條件(a)有關者而言) 除外)；(ii) 透過向Wickert Investments發出書面通知，將完成日期延後至ADPF Holding指定之自完成日期起計一(1)個月內之日期(須為營業日)；或(iii)終止Fortune Harbour買賣協議。

倘因Fortune Harbour條件(a)及／或(h) (就其與Mega Hope條件(a)有關者而言) 未能達成而終止Fortune Harbour買賣協議，Wickert Investments須向ADPF Holding悉數退還Fortune Harbour按金及部分付款，並向ADPF Holding支付補償金3,000,000港元。

Mega Hope買賣協議：

- (a) 已按上市規則之規定就(i)Ever Sonic Enterprises訂立Mega Hope買賣協議及完成出售Mega Hope待售股份及轉讓Mega Hope待售貸款；及(ii)Prime Resonance訂立框架協議及進行其項下擬進行之交易於股東大會上取得宏安股東之批准；

- (b) 前邁須根據物業轉易及財產條例第13及13A條出示該物業有效業權，且於完成時該物業須不附帶任何性質之產權負擔；
- (c) Ever Sonic Enterprises並無違反Mega Hope買賣協議所載之基本保證；
- (d) 前邁維持有效、具有約束力且持續生效之酒店牌照；
- (e) 該物業並無重大物業損毀；
- (f) 貸款銀行已以ADPF Investment合理信納之形式提供書面確認，確認出售Mega Hope待售股份並不構成控制權變動；
- (g) 貸款銀行已：
 - (i) 以ADPF Investment合理信納之形式向前邁提供書面批准，批准資產管理協議補充協議；及
 - (ii) 以ADPF Investment合理信納之形式向恆昕提供書面批准，批准資產管理協議補充協議；及
- (h) Fortune Harbour買賣協議項下之所有先決條件已於完成日期或之前獲達成及／或豁免。

ADPF Investment可於完成日期或之前的任何時間以書面形式豁免上述Mega Hope條件(b)至(g)任何一項。上述Mega Hope條件(a)及(h)（就其與Fortune Harbour條件(a)有關者而言）不得獲豁免。倘任何Mega Hope條件於完成日期或之前未獲達成，ADPF Investment可選擇(i)豁免未獲達成之Mega Hope條件(Mega Hope條件(a)及(h)（就其與Fortune Harbour條件(a)有關者而言）除外)；(ii)透過向Ever Sonic Enterprises發出書面通知，將完成日期延後至ADPF Investment指定之自完成日期起計一(1)個月內之日期（須為營業日）；或(iii)終止Mega Hope買賣協議。

倘因Mega Hope條件(a)及／或(h) (就其與Fortune Harbour條件(a)有關者而言) 未獲達成而終止Mega Hope買賣協議，Ever Sonic Enterprises須向ADPF Investment悉數退還Mega Hope按金及部分付款，並向ADPF Investment支付補償金3,000,000港元。

Wickert Investments的簽署後義務

Wickert Investments將促使前邁於完成日期起計一年內遵守若干簽署後義務，否則ADPF Holding將有權終止Fortune Harbour買賣協議，而在此情況下，Mega Hope買賣協議亦將會終止。

完成

待所有Fortune Harbour條件及Mega Hope條件獲達成或豁免後，完成將於以下各項之較早發生者進行：(i)二零二五年八月二十九日；或(ii) Fortune Harbour條件(a)及Mega Hope條件(a)獲達成日期後的第十(10)個營業日(不包括該日) (或該等賣方與該等買方可能共同書面協定的有關其他日期)。

待售貸款的轉讓

於完成時，Wickert Investments、ADPF Holding及Fortune Harbour將訂立Fortune Harbour待售貸款轉讓，將Fortune Harbour待售貸款轉讓予ADPF Holding。同時，Mega Hope待售貸款轉讓亦將由Ever Sonic Enterprises、ADPF Investment及Mega Hope訂立，以將Mega Hope待售貸款轉讓予ADPF Investment。

經修訂及重述股東協議

完成後，Penta Holding、Penta Investment、Fortune Harbour、Mega Hope、Wickert Investments、Ever Sonic Enterprises、ADPF Holding及ADPF Investment將訂立經修訂及重述股東協議，以記錄Penta Holding、Wickert Investments及ADPF Holding於Fortune Harbour的投資及業務安排及Penta Investment、Ever Sonic Enterprises及ADPF Investment於Mega Hope的投資及業務安排的經修訂條款及條件。

該等合營企業公司的資料

Fortune Harbour於二零二二年十一月根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，間接擁有該物業註冊擁有人的100%權益。於本聯合公佈日期，Fortune Harbour的已發行股份分別由Penta Holding及Wickert Investments擁有65%及35%，其專門從事持有、出租該物業以獲取租金收入作商業用途（經其董事會批准），以及出售該物業及／或其控股公司以獲取資本收益。

Mega Hope於二零二二年十一月根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司。於本聯合公佈日期，Mega Hope的已發行股份分別由Penta Investment及Ever Sonic Enterprises擁有65%及35%，其專門從事對該物業（包括建於其上之酒店）進行翻新、品牌推廣、市場營銷、管理及營運，以獲取經其董事會批准用於業務用途的收入。

Fortune Harbour及Mega Hope截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的若干未經審核財務資料載列如下。

Fortune Harbour

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額*	16,405	31,185
除稅後虧損淨額*	13,728	22,216

* Fortune Harbour的除稅前及除稅後虧損淨額不包括投資物業的公平值收益。

Mega Hope

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	23,860	18,582
除稅後虧損淨額	23,860	18,582

於二零二四年九月三十日，Fortune Harbour及Mega Hope的未經審核資產總值合共約為3,363,000,000港元。

該等賣方的資料

Wickert Investments及Ever Sonic Enterprises為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為宏安地產的間接全資附屬公司。其等主要從事投資控股。

宏安集團及宏安地產集團的資料

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（一間由宏安擁有75.00%權益之上市附屬公司）於香港從事物業投資、物業發展及買賣及資產管理；(iii)透過位元堂藥業控股有限公司（一間由宏安擁有約72.02%權益之上市附屬公司，股份代號：0897）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（一間由宏安擁有約57.09%權益之上市附屬公司，股份代號：0149）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。宏安地產為宏安擁有75.00%權益之上市附屬公司。

該等AG合營企業夥伴的資料

Penta Holding及Penta Investment（各自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AGR XI Asia Member GP L.L.C.行事）以及ADPF Holding及ADPF Investment（各自為根據英屬處女群島法律成立之有限合夥企業，透過其各自之普通合夥人ADPF Holding Member GP, L.L.C.及ADPF Investment Member GP, L.L.C.行事）由知名美國持牌投資管理公司Angelo, Gordon & Co., L.P.間接管理。各AG合營企業夥伴的有限合夥人為Angelo, Gordon & Co., L.P.管理的投資基金。據該等AG合營企業夥伴所知，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。Penta Holding、Penta Investment、ADPF Holding及ADPF Investment各自主要從事房地產資產管理業務。

其他安排

完成後，前邁、恆昕、Penta Holding、Wickert Investments及宏安酒店資產管理有限公司將就該物業的品牌重塑、重新銷售、翻新、日常營運及一般資產管理訂立資產管理協議補充協議。

出售事項的財務影響

於本聯合公佈日期，Wickert Investments持有Fortune Harbour的35%股本權益，而Ever Sonic Enterprises則持有Mega Hope的35%股本權益。完成後，Wickert Investments及Ever Sonic Enterprises將分別持有Fortune Harbour及Mega Hope各自的15%股本權益。

估計宏安集團及宏安地產集團將因出售事項錄得虧損約202,890,000港元，乃根據出售事項所得款項總額減去於二零二四年九月三十日Fortune Harbour及Mega Hope各自20%股權的相關資產淨值賬面值約288,380,000港元及估計開支約1,750,000港元計算。於二零二四年九月三十日，宏安地產於該等合營企業公司之權益於宏安地產之未經審核財務報表中列賬為約504,660,000港元，其中約115,170,000港元為宏安地產的投資成本及約389,490,000港元為宏安地產應佔該物業之公平值重估。出售事項產生的實際收益或虧損將於宏安及宏安地產各自的核數師審閱後作進一步調整。

所得款項用途

所得款項淨額將約為85,490,000港元（即調整前代價與上述開支總和的差額）將用作宏安集團及宏安地產集團的一般營運資金。

出售事項的理由及裨益

於二零二二年十二月，宏安集團與該等AG合營企業夥伴透過成立該等合營企業公司合作收購及經營該物業（前稱「香港九龍貝爾特酒店」），其後於二零二四年第三季完成翻新後重新命名為「日新舍」及重建為學生宿舍。該物業共有720間房間，向市場提供1,424個床位，於二零二五年三月三十一日，該物業已投入營運，入住率超過97%。「日新舍」的大部分租戶為來自中國內地及亞太區的學生，就讀於香港超過20間院校。「日新舍」項目已證明是一個成功項目，並為宏安地產集團提供寶貴機會，憑藉其在物業投資及資產管理方面的知識及專長，與資深投資者合作，提升及擴大宏安集團及宏安地產集團的投資物業組合，同時為宏安集團及宏安地產集團產生額外資產管理費及分佔該等合營企業公司的經營溢利。鑑於此次成功，宏安董事會及宏安地產董事會認為現在是時候尋求進一步投資機遇，並擴展至其他高潛力項目。因此，出售事項將讓宏安集團及宏安地產集團能夠重新分配其資源，透過改進現金流的流動性以實現該業務目標。

代價乃經公平磋商及參考宏安地產於該等合營企業公司的投資成本後釐定，當中已考慮該等合營企業公司的財務表現，包括收益增長、利潤率及現金流量預測等主要指標。由於該物業的公平值重估屬會計性質及非現金性質，故宏安地產應佔該物業的公平值重估並非釐定代價之基準。於釐定代價時，宏安地產董事會亦考慮到該等合營企業公司之少數股東權益並無公開市場，以及與AG夥伴日後的潛在業務合作將有助宏安地產集團發展及進一步擴大其物業組合，尤其是學生宿舍。鑒於上文所述，宏安董事會及宏安地產董事會認為，該等協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合宏安及宏安地產以及其各自之股東之整體最佳利益。

II. 透過成立新合營企業開展業務合作

背景

鑒於該等AG合營企業夥伴與宏安地產就該物業成功合作，以及為進一步在潛在項目上合作，宏安董事會及宏安地產董事會亦欣然宣佈，於二零二五年六月十二日（交易時段後），ADPF Member、Prime Resonance及宏安地產（作為擔保人）訂立框架協議，據此，ADPF Member及Prime Resonance同意成立新合營企業，以就目標業務合作。宏安地產（作為Prime Resonance的最終控股公司）同意擔保其於框架協議項下的責任。

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（交易時段後）

訂約方

- (1) ADPF Member；
- (2) Prime Resonance；及
- (3) 宏安地產（作為擔保人）。

據宏安董事會及宏安地產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宏安、宏安地產及其各自之關連人士的第三方。

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

就訂約方決定共同參與的商機而言，ADPF Member或其指定聯屬公司（「**ADPF Member共同投資方**」）及Prime Resonance或其指定聯屬公司（「**Prime Resonance共同投資方**」）須於訂約方共同成立的公司作出股本承擔，以共同參與商機（「**共同投資公司**」），比例為85：15，惟雙方以書面方式另行協定則除外。

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。Prime Resonance共同投資方的投資承擔將由宏安集團及／或宏安地產集團的內部資源撥付。

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及宏安地產共同協定。

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，須優先透過向銀行或金融機構尋求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%。

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；倘各自新合營企業實體僅有一名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，亦須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，負責新物業之翻新、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夥伴及宏安地產共同協定。

有關ADPF MEMBER之資料

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，ADPF Member GP, L.L.C.由知名美國持牌投資管理公司Angelo, Gordon & Co., L.P.間接管理。ADPF Member的有限合夥人為Angelo, Gordon & Co., L.P.管理的投資基金。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。

有關PRIME RESONANCE之資料

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

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，宏安集團、宏安地產集團與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宏安地產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，從而促使宏安及宏安地產擴充業務組合。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。

宏安董事會及宏安地產董事會認為，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，且符合宏安、宏安地產及其各自股東之整體最佳利益。

上市規則涵義

宏安地產

由於就宏安地產而言，有關出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故出售事項構成宏安地產之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於就宏安地產而言，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%，故業務合作構成宏安地產之一項主要交易，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。

據宏安地產董事會於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，宏安地產股東或彼等各自的任何聯繫人概無於業務合作中擁有任何重大權益，因此，倘宏安地產就批准業務合作召開股東特別大會，概無宏安地產股東須放棄投票。宏安地產已根據上市規則第14.44條取得控股股東Earnest Spot Limited（於本聯合公佈日期持有宏安地產11,400,000,000股股份，佔宏安地產已發行股本總額的75%）的股東書面批准，以代替舉行股東特別大會批准業務合作。宏安地產亦已就出售事項取得Earnest Spot Limited的股東書面批准。

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（即二零二五年七月四日或之前）向其股東寄發一份載有（其中包括）業務合作的進一步詳情的通函。由於預期宏安地產需要額外時間編製及落實將載入其通函內的若干資料，故宏安地產將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以於二零二五年七月二十五日或之前寄發通函。

宏安

由於就宏安而言，有關(i)出售事項及(ii)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(i)出售事項及(ii)業務合作各自構成宏安之一項主要交易。因此，(i)出售事項及(ii)業務合作均須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

宏安將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)出售事項及(ii)業務合作。由於宏安需要額外時間編製及落實將載於其通函內的若干資料，預期載有(其中包括)(i)出售事項及(ii)業務合作的詳情以及宏安股東特別大會通告的通函將於二零二五年七月二十五日或之前寄發予其股東。

已取得的投票承諾

致力、Billion Trader及Caister(合共持有6,007,844,133股宏安股份(佔宏安已發行股本約42.41%))均已不可撤回地向宏安承諾，將就其直接或間接持有的所有宏安股份投票贊成將於宏安股東特別大會上提呈的決議案。

釋義

於本聯合公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「致力」	指	致力有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，及為宏安之主要股東
「ADPF Holding」	指	ADPF Holding (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 Holding Member GP, L.L.C.行事

「ADPF Investment」	指	ADPF Investment (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 Investment Member GP, L.L.C.行事
「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，不包括不受宏安地產控制的任何實體
「AG夥伴」	指	Angelo, Gordon & Co., L.P.及其聯屬公司，即宏安集團／宏安地產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、Penta Investment、ADPF Holding及ADPF Investment
「該等協議」	指	Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議
「經修訂及重述股東協議」	指	該等AG合營企業夥伴、該等賣方、Fortune Harbour及Mega Hope將於Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議完成後訂立之經修訂及重述股東協議
「資產管理協議補充協議」	指	宏安酒店資產管理有限公司、前邁、恆昕、Penta Holding及Wickert Investments於完成後就該物業之資產管理訂立之資產管理協議之補充協議

「Billion Trader」	指	Billion Trader Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，及為宏安之主要股東
「營業日」	指	香港、新加坡、英屬處女群島及美國紐約之銀行一般向公眾開門營業之日子（星期六或星期日除外）
「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
「Caister」	指	Caister Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及為宏安之主要股東
「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
「完成日期」	指	以下各項之較早發生者：(i)二零二五年八月二十九日；或(ii) Fortune Harbour條件(a)及Mega Hope條件(a)獲達成日期後的第十(10)個營業日（不包括該日）（或該等賣方與該等買方可能共同書面協定的有關其他日期）

「代價」	指	Fortune Harbour代價及Mega Hope代價
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章物業轉易及財產條例
「出售事項」	指	(i) Wickert Investments根據Fortune Harbour買賣協議向ADPF Holding出售Fortune Harbour待售股份及轉讓Fortune Harbour待售貸款；及 (ii) Ever Sonic Enterprises根據Mega Hope買賣協議向ADPF Investment出售Mega Hope待售股份及轉讓Mega Hope待售貸款
「草擬完成聲明」	指	於完成後將向該等買方交付之Fortune Harbour之草擬完成聲明及Mega Hope之草擬完成聲明
「恆昕」	指	恆昕有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Ever Sonic Enterprises之間接全資附屬公司
「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，及為宏安地產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條件」	指	Fortune Harbour買賣協議中於Fortune Harbour買賣協議完成或之前將獲Fortune Harbour達成及／或獲ADPF Holding豁免之先決條件

「Fortune Harbour代價」	指	ADPF Holding根據Fortune Harbour買賣協議就Fortune Harbour待售股份及Fortune Harbour待售貸款應付Wickert Investments之代價(可予調整)
「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, 於本聯合公佈日期為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待售貸款轉讓」	指	Wickert Investments、ADPF Holding及Fortune Harbour於Fortune Harbour買賣協議完成後將予訂立之Fortune Harbour待售貸款轉讓
「Fortune Harbour買賣協議」	指	Wickert Investments、ADPF Holding及宏安地產就出售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及宏安地產(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
「基本保證」	指	Fortune Harbour買賣協議及Mega Hope買賣協議所載各項保證, 內容有關訂立Fortune Harbour買賣協議或Mega Hope買賣協議之身份及權力、Fortune Harbour待售股份或Mega Hope待售股份之所有權及產權負擔、該物業所有權及Fortune Harbour買賣協議及／或Mega Hope買賣協議項下所述其他事宜

「前邁」	指	前邁有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為 Fortune Harbour之間接全資附屬公司及該物業之註冊擁有人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	位於該物業現時名為「日新舍」之酒店，營運作學生住宿設施
「酒店牌照」	指	香港牌照事務處就酒店向前邁授出的酒店牌照
「該等合營企業公司」	指	Fortune Harbour及Mega Hope，各自為「合營企業公司」
「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條件」	指	Mega Hope買賣協議中於Mega Hope買賣協議完成或之前將由Mega Hope達成及／或獲ADPF Investment豁免之先決條件
「Mega Hope代價」	指	ADPF Investment根據Mega Hope買賣協議就Mega Hope待售股份及Mega Hope待售貸款應付Ever Sonic Enterprises之代價(可予調整)
「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，於本聯合公佈日期為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待售貸款轉讓」	指	Ever Sonic Enterprises、ADPF Investment及Mega Hope於Mega Hope買賣協議完成後將予訂立之Mega Hope待售貸款轉讓
「Mega Hope買賣協議」	指	Ever Sonic Enterprises、ADPF Investment及宏安地產就出售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
「Penta Holding」	指	Penta Holding (BVI) L.P.，一間根據英屬處女群島法律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
「Penta Investment」	指	Penta Investment (BVI) L.P.，一間根據英屬處女群島法律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
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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，並為宏安地產之間接全資附屬公司

「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
「該等買方」	指	ADPF Holding及ADPF Investment
「該等賣方」	指	Wickert Investments及Ever Sonic Enterprises
「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)

「宏安董事會」	指	宏安董事會
「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75.00%權益之上市附屬公司
「宏安地產董事會」	指	宏安地產董事會
「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，二零二五年六月十二日

於本聯合公佈日期，宏安董事會包括執行董事鄧清河先生、游育燕女士及 *Stephanie* 女士；以及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、程德韻女士及姚智文先生；以及獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生及陳浩華博士。

* 僅供識別