

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED

(位元堂藥業控股有限公司\*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

### 主要交易 關於該物業出售事項

#### 出售事項

董事會宣佈，於二零一九年三月二十八日(交易時段後)，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立臨時合約，據此，賣方將出售及買方將購買該物業，代價為102,800,000港元。於完成時，該物業將連同賣方與位元堂(零售)有限公司的租賃協議下之租約交付予買方，有效期為三年，於二零二二年一月三十一日屆滿。

#### 一般資料

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率(參考上市規則第14.07條計算)，超過25%但少於75%，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章的申報、公佈及股東批准規定。據董事所作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司舉行特別股東大會以批准出售事項，概無股東須就決議案放棄投票。宏安集團全資附屬公司Rich Time Strategy Limited為本公司控股股東，持有715,322,940股股份的權益，佔於本公佈日期已發行股份約58.08%，已根據上市規則第14.44條之規定，以書面股東批准方式批准出售事項，取代須於本公司股東大會通過的決議案。

\* 僅供識別

根據上市規則第14.41(a)條之規定，本公司須於本公佈刊出後15個營業日內(即於二零一九年四月二十三日或之前)向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事項的詳情。由於本公司需要更多時間編製及審定將載入通函的本集團財務資料；及本公司正在編製截至二零一九年三月三十一日止年度的全年業績，而該業績預期於二零一九年六月中至月底前發佈，為避免任何潛在內幕消息於通函內披露，早於該等資料於截至二零一九年三月三十一日止年度的全面業績內發佈，通函將僅於發佈全年業績後方會寄發予股東。本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定。通函預期於二零一九年六月二十五日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會宣佈，於二零一九年三月二十八日(交易時段後)賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立臨時合約，據此，賣方將出售及買方將以代價購買該物業。

## 臨時合約

- 日期** : 二零一九年三月二十八日(交易時段後)
- 賣方** : Precious Investments Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，以及為本公司間接全資附屬公司，主要從事物業持有。
- 買方** : 鴻輝創富有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其主要從事物業投資。

董事所作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司及其關連人士並無關連，於臨時合約日期前，本集團任何成員公司與買方之間概無訂立須與出售事項合併計算的任何先前交易。

- 將予出售的資產** : 根據臨時合約，賣方將出售而買方將以代價購買該物業。
- 該物業為九龍西洋菜南街166號地下及閣樓。該物業可售總樓面面積約1,318平方呎。
- 該物業目前根據賣方與位元堂(零售)有限公司的租賃協議，租賃予本公司的間接附屬公司作為零售店，有效期為三年，於二零二二年一月三十一日屆滿，每月租金為250,000港元，不包括差餉及管理費。於完成時，該物業將連同租約交付予買方。
- 代價** : 102,800,000港元
- 代價乃由買方及賣方經參考該物業租金回報率、近期市場上類似物業的交易，以及由一名獨立物業估值師表示該物業的初步估值經公平磋商後釐定。
- 支付條款** : (a) 於簽訂臨時合約時，買方已向賣方支付一筆5,000,000港元款項作為訂金。
- (b) 買方於簽立正式協議時將向賣方支付一筆5,280,000港元款項作為進一步訂金，預計將於二零一九年四月九日或之前支付。
- (c) 代價餘額92,520,000港元將由買方於完成時支付予賣方。
- 完成** : 預計完成將於二零一九年五月三十日作實。

## 本集團資料

本集團主要從事(a)主要在中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌行

銷之中藥產品及以傳統配方由精選藥材製成之一系列產品；及(b)分別以「珮夫人」及「珮氏」品牌加工及零售西藥產品及個人護理產品；及(c)物業投資。賣方主要從事物業持有。

## 買方資料

買方為於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。

## 出售事項之理由及裨益

本集團於二零一八年四月以69,000,000港元收購該物業。於二零一九年二月二十八日，該物業的未經審核賬面值約為67,100,000港元。

董事認為，出售事項為本公司提供以合理價格實現物業價值的良機，而出售事項所得款項將改善本集團的財務狀況及增加一般營運資金。

臨時合約的條款由賣方與買方經公平磋商後達成。董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時合約的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

## 出售事項的財務影響及所得款項用途

出售事項所得款項淨額約為100,500,000港元(扣除有關出售事項之其他開支後)將用於償還銀行貸款及作為本集團之一般營運資金。

根據(其中包括)代價，於二零一九年二月二十八日該物業的未經審核賬面值及出售事項的相關開支，本集團目前預期於完成後會錄得出售收益約33,500,000港元。

## 一般資料

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率(參考上市規則第14.07條計算)，超過25%但少於75%，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章的申報、公佈及股東批准規定。據董事所作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司舉行特別股東大會以批准出售事項，概無股東須就決議案放棄投票。宏安集團全資附屬公司Rich Time Strategy Limited為本公司控股股東，持有715,322,940股股份的權益，佔於本公佈日期已發行股份約

58.08%，已根據上市規則第14.44條之規定，以書面股東批准方式批准出售事項，取代須於本公司股東大會通過的決議案。

根據上市規則第14.41(a)條之規定，本公司須於本公佈刊出後15個營業日內(即於二零一九年四月二十三日或之前)向股東發出一份通函，當中載有(其中包括)出售事項的詳情。由於本公司需要更多時間編製及審定將載入通函的本集團財務資料；及本公司正在編製截至二零一九年三月三十一日止年度的全年業績，而該業績預期於二零一九年六月中至月底前發佈，為避免任何潛在內幕消息於通函內披露，早於該等資料於截至二零一九年三月三十一日止年度的全面業績內發佈，通函將僅於發佈全年業績後方會寄發予股東。本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定。通函預期於二零一九年六月二十五日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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：897)
「完成」	指	出售事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買賣該物業的代價102,800,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	臨時合約項下出售該物業

\* 僅供識別

「正式協議」	指	賣方與買方於二零一九年四月九日或之前就出售事項將予訂立的正式協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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和台灣
「臨時合約」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一九年三月二十八日的臨時買賣合約
「該物業」	指	位於九龍西洋菜南街166號地下及閣樓的店舖，可售總樓面面積約1,318平方呎
「買方」	指	鴻輝創富有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	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
「賣方」	指	<b>Precious Investments Limited</b> ，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈日期為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業持有

「宏安集團」 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

承董事會命

**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**

**(位元堂藥業控股有限公司\*)**

執行董事

**陳振康**

香港，二零一九年三月二十八日

於本公佈日期，執行董事為鄧清河先生、陳振康先生、鄧梅芬女士及鄧蕙敏女士；以及獨立非執行董事為梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生。

\* 僅供識別