

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)

須予披露交易 關於該物業出售事項

出售事項

董事會宣佈，於二零一九年四月十八日(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；以及於二零一九年四月十九日，各訂約方為補充臨時合約訂立補充協議，據此，賣方同意出售及買方同意以總代價60,500,000港元購買該物業。於完成時，該物業將交付予買方，惟受限於(a)A舖租賃協議；及(b)根據賣方與買方訂立之特許權協議，賣方有權於完成日期起計12個月內使用B舖，並須根據其條款進行。

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5%但少於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公佈規定。

* 僅供識別

緒言

董事會宣佈，於二零一九年四月十八日(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；以及於二零一九年四月十九日，各訂約方為補充臨時合約訂立補充協議，據此，賣方同意出售及買方同意以代價購買該物業。

臨時合約

日期 : 二零一九年四月十八日(交易時段後)

賣方 : 悦生有限公司，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 : 明耀企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其主要從事物業發展。

經董事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各自為獨立第三方，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，賣方同意出售而買方同意以代價購買該物業。

該物業為九龍土瓜灣道76B號地下A舖及B舖。該物業可售總樓面面積約513.0平方呎。

該物業目前：(a)根據賣方與位元堂(零售)有限公司訂立日期為二零一七年十月九日的租賃協議，租賃予本公司一間間接附屬公司，作為零售店，為期兩年，於二零一九年八月十四日屆滿，月租65,000港元，不包括差餉及管理費；及(b)根據A舖租賃協議租賃予一名獨立第三方。於完成時，(i)與本公司附屬公司訂立的上述租賃協議將予以終止及B舖將根據特許權協議繼續由賣方使用；及(ii)A舖租賃協議下賣方的權利將轉讓予買方。

代價 : 60,500,000港元

代價乃由賣方及買方經公平磋商後釐定，已參考市場上類似物業的近期交易。

支付條款 : 代價已／將由買方按以下方式支付：

- (a) 於簽訂臨時合約時，買方已向賣方支付一筆1,000,000港元款項作為訂金；
- (b) 買方於簽立正式協議(如有)時將向賣方支付一筆3,950,000港元款項作為進一步訂金，預計將於二零一九年五月十日或之前支付；及
- (c) 視乎本公佈「特許權協議」一段所述之抵押按金，代價餘額55,550,000港元(當中11,000,000港元為買方就出售事項所涉及的裝修／遷址費用向賣方支付的補償)，如各訂約方於補充協議中協定，將由買方於完成時支付予賣方。

完成 : 出售事項預計將於二零一九年六月二十八日完成。

特許權協議

日期 : 二零一九年四月十八日(交易時段後)

承授人 : 悅生有限公司，為賣方

授權人 : 明耀企業有限公司，為買方

特許權費用 : 無。

賣方須負責與B舖有關的所有支出，包括電費、水費及煤氣費；政府地租、差餉及管理費(統稱為「支出」)

特許期

- : 自完成日期起計12個月(「特許期」)，惟受限於：(a) 倘買方有意於短期內拆除該物業進行重建(「重建」)，則買方有權於特許期內向賣方提前兩個月發出通知(「兩個月通知」)以搬出B舖；及(b)倘買方仍未落實重建時間表，則賣方有權在特許期屆滿時將特許期進一步延長三至六個月(須發出兩個月通知)。

主要條款

- : 完成時，賣方會將代價結餘中的6,050,000港元撥作抵押(「抵押按金」)，並向賣方律師(作為第三者代理)作出同樣按金。待特許期屆滿或提前終止而B舖交付買方後七天內，買方將透過買方律師知會賣方律師：(a)向賣方發放90%抵押按金，餘下10%抵押按金將於買方律師確認賣方已妥為支付全部支出後由賣方律師發放予賣方；或(b)向賣方發放100%抵押按金，前提為買方律師確認賣方於特許期屆滿或提前終止時B舖交付買方時已妥為支付全部支出。

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；(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，主要從事物業發展業務。

出售事項之理由及裨益

本集團於二零一四年八月以40,300,000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26,300,000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流動資金及財務狀況以及增加一般營運資金。

臨時合約及補充協議的條款由賣方與買方經公平磋商後達成且按一般商業條款訂立。董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時合約及補充協議的條款屬公平合理，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54,050,000港元(扣除有關出售事項之抵押按金及其他開支後)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、該物業於二零一九年二月二十八日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時會錄得出售收益約33,800,000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5%但少於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「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	買賣該物業的總代價60,500,000港元(包括11,000,000港元，即買方就出售事項所涉及的裝修／遷址費用向賣方支付的補償，如各訂約方於補充協議中協定)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時合約(經補充協議所補充)出售該物業
「正式協議」	指	賣方與買方於二零一九年五月十日或之前就出售事項將予訂立的正式協議(如有)
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士
「特許權協議」	指	買方及賣方於二零一九年四月十八日訂立的特許權協議，據此，買方同意向賣方授出該物業由完成日期起計為期12個月的使用權，受有關條款的規定所限

* 僅供識別

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「臨時合約」	指	賣方及買方就出售該物業於二零一九年四月十八日訂立的約束性臨時買賣合約
「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
「該物業」	指	九龍土瓜灣道76B號地下A舖及B舖，可售總樓面面積約513.0平方呎
「買方」	指	明耀企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業發展
「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
「A舖租賃協議」	指	賣方與一名獨立第三方訂立日期為二零一八年九月六日之租賃協議，為期兩年，於二零二零年八月十四日屆滿，月租57,500港元，不包括差餉、政府地租及管理費
「B舖」	指	九龍土瓜灣道76B號地下B舖，可售總樓面面積約355.0平方呎
「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
「補充協議」	指	賣方及買方於二零一九年四月十九日為補充臨時合約訂立的約束性協議

「賣方」 指 悅生有限公司，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

「%」 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，二零一九年四月十九日

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