

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)之證券，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，並明確表示概不就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。

---



## 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)

### 有關收購香港物業之 關連交易 及 股東特別大會通告

---

本公司謹訂於二零一五年十二月二十一日(星期一)上午十一時十五分假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓舉行股東特別大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁內。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於大會上投票，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並於切實可行情況下盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

二零一五年十二月四日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	11
北京證券函件 .....	13
附錄一 – 估值報告 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購銷售股份及股東貸款
「該協議」	指	買方與賣方於二零一五年十一月十三日訂立之買賣協議，內容有關收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行一般開門辦理業務的日子(星期六或星期日除外)
「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)
「完成交易」	指	完成收購事項
「完成估值」	指	該等物業於完成交易日期之估值，由訂約方共同委任之獨立估值師作出
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價70,000,000港元(可予調整)
「董事」	指	本公司董事
「港威龍」	指	港威龍有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及宏安之間接全資附屬公司，主要從事物業持有
「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	中國香港特別行政區

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，成員為所有獨立非執行董事
「獨立財務顧問」或 「北京證券」	指	北京證券有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)之持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見
「獨立股東」	指	除宏安及其各自之聯繫人(倘任何彼等於股東特別大會日期持有任何股份)外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十二月一日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「物業甲」	指	位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓，面積約936平方呎，作零售用途
「物業乙」	指	位於九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓，面積約989平方呎，作零售用途
「物業」	指	物業甲及物業乙之統稱
「買方」	指	Guidepost Investments 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，主要從事投資控股
「銷售股份」	指	一股森寶股份及一股港威龍股份，即目標公司之全部已發行及繳足股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司於二零一五年十二月二十一日(星期一)上午十一時十五分假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓舉行之股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，以考慮及酌情通過(其中包括)收購事項
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於完成交易時目標公司結欠賣方之貸款利益(於最後實際可行日期為45,000,000港元)，即目標公司結欠賣方之無抵押及免息債務
「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
「森寶」	指	森寶投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，且為宏安之間接全資附屬公司，主要從事物業持有
「目標公司」	指	港威龍及森寶之統稱
「賣方」	指	East Run Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安之間接全資附屬公司，主要從事投資控股
「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

\* 僅供識別



**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)

執行董事：

鄧清河先生，太平紳士(主席)

陳振康先生(董事總經理)

鄧梅芬女士

獨立非執行董事：

梁偉浩先生，MH

李家暉先生

蕭文豪先生

曹永牟先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道9號

位元堂藥業大廈5樓

敬啟者：

**有關收購香港物業之  
關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一五年十一月十三日之公佈，內容有關收購事項。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就訂立該協議向股東提出之建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及股東提出之意見；及(iv)股東特別大會通告。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

### 該協議

#### 1. 日期

二零一五年十一月十三日

#### 2. 訂約方

- i. Guidepost Investments Limited，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)，主要從事投資控股；及
- ii. East Run Investments Limited，宏安之間接全資擁有之公司(作為賣方)，主要從事投資控股。

#### 3. 將予收購資產

銷售股份及股東貸款

#### 4. 代價

代價為70,000,000港元(可予調整)將於完成交易時支付，其中於完成交易時與未償還股東貸款相同之款額，為股東貸款之代價，而餘額將為銷售股份之代價。

代價將參考於完成交易日期之估值，進一步上調或下調，調整幅度介於20%內，有關估值將由訂約方共同委任之獨立估值師按以下方式作出：

- 倘完成估值低於70,000,000港元，賣方將按一對一基準以現金向買方支付有關差額，最多為14,000,000港元；及
- 倘完成估值超逾70,000,000港元，買方將按一對一基準以現金向賣方支付多出之金額，最多為14,000,000港元。

買方或賣方(如適用)將根據上述調整機制於前述估值報告發出日期起計七個營業日內向另一方作出調整付款。本公司亦將於完成估值之估值報告出具日期後7個營業日內，刊發一份有關完成估值及最終代價之公佈。

代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，已參考該等物業之估值及相近地點的同類物業的當前市價。收購事項將以本集團的內部資源及可使用的銀行融資提供資金。

---

## 董事會函件

---

### 5. 條件

收購事項須待達成或(獲豁免(倘適用))以下條件後，方告完成：

- (i) 買方信納各目標公司的盡職審查結果；及
- (ii) 於股東特別大會上，獨立股東以投票表決方式通過所有必須的決議案，批准該協議及據此擬進行之交易。

倘任何上述條件未能於二零一五年十二月三十一日或之前(或訂約各方可能以書面協定的較後日期)達成或獲豁免(僅第(i)項)，該協議將會自動終止。在該情況下，任何一方不得根據該協議向另一方提出任何形式之申索(不包括訂約方於終止前所產生之任何權利及責任)。本公司無意豁免上述條件第(i)項。

### 6. 完成交易

根據該協議，將於上述條件達成(或獲豁免(如適用))後五個營業日內完成交易。

### 目標公司之資料

目標公司為賣方之全資附屬公司及該等物業之合法及實益擁有人，即：(1)位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓，面積約936平方呎，作零售用途(由森寶持有)；及(2)位於九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓，面積約989平方呎，作零售用途(由港威龍持有)。

## 董事會函件

該等物業目前出租予本公司之聯營公司及附屬公司，詳情如下：

	物業甲	物業乙
日期：	二零一四年七月十日	二零一五年十一月十六日
業主：	森寶	港威龍
租戶：	中雅有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之聯營公司	位元堂(零售)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司
年期：	自二零一四年六月一日起至二零一七年五月三十一日(包括首尾兩日)，為期三年(租戶可酌情選擇再續兩年)	自二零一五年十月四日起至二零一六年十月三日(包括首尾兩日)，為期一年
租金：	每月106,250港元，不包括管理費及差餉，每月於月初支付	每月85,000港元，不包括管理費及差餉，每月於月初支付

完成交易後，該等物業將繼續按現有用途使用。

目標公司根據香港財務報告準則編製截至二零一五年三月三十一日止兩個財政年度之財務資料載列如下：

### 森寶

	截至二零一五年 九月三十日止期間 未經審核 千港元	截至三月三十一日止年度 二零一五年 經審核 千港元	二零一四年 經審核 千港元
營業額	638	1,233	1,020
除稅前溢利／(虧損)	165	286	(27)
除稅後溢利／(虧損)	84	151	(357)

## 董事會函件

### 港威龍

	截至二零一五年 九月三十日止期間 未經審核 千港元	截至三月三十一日止年度 二零一五年 經審核 千港元	二零一四年 經審核 千港元
	營業額	413	825
除稅前溢利／(虧損)	939	2,449	(1,962)
除稅後溢利／(虧損)	883	2,459	(2,041)

\* 截至二零一四年三月三十一日止年度，港威龍因重估投資物業之一次性公平值虧損而錄得虧損，而森寶則因承擔物業折舊及財務成本而錄得虧損。

於二零一五年九月三十日，森寶之未經審核負債淨額及港威龍之未經審核資產淨值分別約為500,000港元及4,200,000港元。

物業甲及物業乙於二零零九年七月及二零零九年十一月之原收購成本分別約為24,800,000港元及15,800,000港元。誠如獨立估值師所表示，由於香港物業自二零零九年起的過去六年已整體升值近100%，該等物業於二零一五年十月三十一日之估值總額已達約70,000,000港元。目標公司之未經審核資產淨值總額約為3,700,000港元，有別於估值之70,000,000港元，因為已就股東貸款約45,000,000港元及物業甲之公平值差額約21,300,000港元作出調整。

### 收購之因由及裨益

本集團主要從事(i)主要於中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌行銷之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；(ii)加工及零售「珮夫人」及「珮氏」品牌之西藥產品、健康食品及個人護理產品；及(iii)物業投資。

由於該等物業現時租賃予本集團之聯營公司及附屬公司作零售用途，且考慮到本集團租賃開支持續增加，本集團已選擇由租用轉變為擁有該等物業以節省日後租賃開支。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款為正常商業條款，誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，宏安(透過其間接全資附屬公司)持有本公司全部已發行股本約22.08%，並為本公司主要股東。賣方為宏安之間接全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。就上市規則而言，收購事項構成本公司一項關連交易。

由於收購事項其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易及一項不獲豁免關連交易，須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑑於鄧清河先生及陳振康先生(均為宏安的執行董事)於收購事項中擁有重大權益，彼等已就相關董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

召開股東特別大會以考慮及酌情批准就該協議及據此擬進行之交易之決議案之大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁內。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易，決議案之表決將由獨立股東以書面點票方式進行表決。於最後實際可行日期，宏安及其聯繫人於股東大會上控制本公司約22.08%之投票權，須於股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)及13.39(5)條及本公司細則，於股東特別大會上提呈之所有決議案將以書面點票方式進行表決，及投票結果將由本公司於股東特別大會結束後公佈。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於大會上投票，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就收購事項向股東提供意見。北京證券已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見。

董事(包括獨立非執行董事，經聽取及考慮獨立財務顧問之意見後)認為，收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事推薦股東投票贊成本通函附奉之股東特別大會通告所載之普通決議案。

### 其他資料

敬請閣下亦垂注獨立董事委員會函件、北京證券函件及本通函各附錄所載之其他資料，以及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

代表董事會

**Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited**  
(位元堂藥業控股有限公司\*)

主席

**鄧清河**

謹啟

二零一五年十二月四日

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會致股東推薦建議函件之全文，編製以供載入本通函。



## 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)

敬啟者：

### 有關收購香港物業之 關連交易

吾等茲提述本公司於二零一五年十二月四日向其股東刊發之通函(「**通函**」)，本函件構成當中的一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙在本函件使用時具有相同涵義。

吾等為獨立非執行董事，已獲委任為獨立董事委員會成員，以就收購事項向股東提供意見(詳情載於通函之董事會函件)。北京證券已獲委聘以就收購事項向吾等(獨立董事委員會及股東)提供意見。

敬請閣下垂注通函所載的董事會函件以及北京證券致吾等(獨立董事委員會及股東)的函件，當中載有其就收購事項的意見。

經考慮北京證券所考慮之主要因素及理由及其結論及意見後，吾等認為收購事項乃：(i) 於本集團日常及一般業務過程中進行，並按一般商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益；及(ii) 該協議乃基於一般商業條款進行，按公平合理基準釐定且符合本公司及股東之整體利益。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等推薦股東投票贊成將於股東特別大會上就批准收購事項提呈之普通決議案。

此致

列位股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事

梁偉浩  
蕭文豪

曹永牟  
李家暉

謹啟

二零一五年十二月四日

---

## 北京證券函件

---

下文列載北京證券致獨立董事委員會及股東意見函件之全文，編製以供載入本通函。

Beijing Securities  
Beijing Securities Limited  
北京證券有限公司

---

### 北京證券有限公司

---

香港灣仔軒尼詩道48號上海實業大廈14樓

敬啟者：

### 有關收購香港物業之 關連交易

#### 緒言

吾等已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就收購事項提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零一五年十二月四日之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件構成其中一部分。除非文義另有指明，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年十一月十三日，買方( 貴公司間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，以收購目標公司的銷售股份及股東貸款，代價為70,000,000港元(可予調整)。目標公司之主要資產為分別位於荃灣及深水埗之該等物業，目前分別出租予 貴公司一間聯營公司及一間附屬公司，以經營「位元堂」門店。

宏安透過其全資附屬公司持有 貴公司全部已發行股本約22.08%，並為 貴公司主要股東。賣方為宏安之間接全資附屬公司，因此為 貴公司之關連人士。由於收購事項有一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，收購事項構成 貴公司一項不獲豁免關連交易，須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

---

## 北京證券函件

---

董事會現時由三名執行董事及四名獨立非執行董事組成。目前由全體獨立非執行董事蕭文豪先生、梁偉浩先生、曹永牟先生及李家暉先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項及其條款向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，且該委任已獲獨立董事委員會批准。

北京證券與 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此被視作適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就本委聘應付吾等之一般專業費用外，北京證券並無訂立可向 貴公司或 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或獲得利益之安排。

吾等之職責為就該協議及據此擬進行之交易之條款是否屬於一般及正常業務過程及按一般商業條款訂立，及就獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及獨立股東應如何就據此擬進行之交易之投票表決向 閣下提供獨立意見及推薦建議。

### 意見基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等乃依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事、 貴公司及其管理層向吾等提供之資料及聲明。

吾等假設董事所提供且負全責之所有資料及聲明於作出時乃屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函提述之所有觀點、意見、預期及意向乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供之意見之合理性。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何聲明有所誤導。

## 北京證券函件

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函載列之資料以及董事及貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對貴集團之業務及事務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

### 所考慮之主要因素

吾等制定收購事項之意見時，已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 收購事項之背景及理由

##### 1.1 貴集團之背景資料

貴集團主要從事(i)主要於中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌行銷之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；(ii)加工及零售「珮夫人」及「珮氏」品牌之西藥產品、健康食品及個人護理產品；及(iii)物業投資。

下表載列貴集團分別截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的經審核財務業績概要，內容摘錄自貴公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(「年報」)，而貴集團截至二零一五年九月三十日止六個月的未經審核財務業績乃摘錄自貴公司日期為二零一五年十一月十九日的二零一五年中期業績公佈。

##### 綜合損益表概要

	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (千港元) (未經審核)	截至三月三十一日止年度 二零一五年 (千港元) (經審核)	二零一四年 (千港元) (經審核)
營業額	376,845	831,088	865,258
母公司應佔年／期內溢利	67,650	120,979	163,374

## 北京證券函件

### 綜合財務狀況表概要

	於		
	二零一五年 九月三十日 (千港元) (未經審核)	於三月三十一日 二零一五年    二零一四年 (千港元)    (千港元) (經審核)    (經審核)	
資產總值	3,104,248	2,823,903	2,348,948
負債總額	724,299	777,948	508,047
資產淨值	2,379,949	2,045,955	1,840,901

貴集團之營業額由截至二零一四年三月三十一日止年度的約865,300,000港元減少約4.0%，至截至二零一五年三月三十一日止年度的約831,100,000港元。營業額輕微下跌乃主要由於中藥產品及健康食品及西藥產品及健康食品的銷售減少。貴集團錄得的母公司擁有人應佔溢利亦由截至二零一四年三月三十一日止年度的約163,400,000港元減少約25.9%，至截至二零一五年三月三十一日止年度的約121,000,000港元。母公司擁有人應佔溢利減少乃主要由於 貴集團之收益減少及視作出售於一間聯營公司的部份權益有所虧損。

此外， 貴集團的營業額由截至二零一四年九月三十日止六個月的約381,000,000港元減少約1.1%至截至二零一五年九月三十日止六個月的約376,800,000港元。營業額微跌乃主要由於中藥及保健食品產品銷售減少。然而， 貴集團錄得其母公司擁有人應佔溢利由截至二零一四年九月三十日止六個月的約11,500,000港元增加超過488%至截至二零一五年九月三十日止六個月的約67,700,000港元。母公司擁有人應佔溢利大幅增加乃主要由於 貴集團分佔聯營公司溢利增加。

於二零一五年九月三十日， 貴集團之資產總值、負債總額及資產淨值分別約3,104,200,000港元、724,300,000港元及2,379,900,000港元。

誠如年報所載， 貴集團將繼續擴闊其產品範疇、拓展客戶基礎、加強品質監控及增加營銷及宣傳活動，務求提升其形象及增加品牌及產品的競爭力。此外， 貴集團將繼續物色併購等業務發展機遇，並會考慮收購適合的零售物業，以作長期資本升值及盡量減低租金開支上漲的影響。

---

## 北京證券函件

---

### 1.2 目標公司之背景資料

目標公司(由森寶及港威龍組成)為賣方之全資附屬公司及該等物業之合法及實益擁有人，即：(1)位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓，面積約936平方呎，作零售用途(由森寶持有)；及(2)位於九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓，面積約989平方呎，作零售用途(由港威龍持有)。

該等物業目前分別出租予 貴公司之聯營公司及附屬公司，詳情如下：

	物業甲	物業乙
<b>日期：</b>	二零一四年七月十日	二零一五年十一月十六日
<b>業主：</b>	森寶	港威龍
<b>租戶：</b>	中雅有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為 貴公司之聯營公司	位元堂(零售)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為 貴公司之附屬公司
<b>年期：</b>	自二零一四年六月一日起至二零一七年五月三十一日(包括首尾兩日)，為期三年(租戶可酌情選擇再續兩年)	自二零一五年十月四日起至二零一六年十月三日(包括首尾兩日)，為期一年
<b>租金：</b>	每月106,250港元，不包括管理費及差餉，每月於月初支付	每月85,000港元，不包括管理費及差餉，每月於月初支付

目標公司根據香港財務報告準則編製截至二零一五年三月三十一日止兩個財政年度之財務資料載列如下：

## 北京證券函件

### 森寶

	截至二零一五年 九月三十日止年度	截至三月三十一日止年度	
	(千港元) (未經審核)	二零一五年 (千港元) (經審核)	二零一四年 (千港元) (經審核)
營業額	638	1,233	1,020
除稅前溢利／(虧損)	165	286	(27)
除稅後溢利／(虧損)	84	151	(357)

	於二零一五年 九月三十日	於三月三十一日	
	(千港元) (未經審核)	二零一五年 (千港元) (經審核)	二零一四年 (千港元) (經審核)
資產總值	21,081	21,540	22,022
負債總額	21,618	22,161	22,795
負債淨額	537	621	773

### 港威龍

	截至二零一五年 九月三十日止年度	截至三月三十一日止年度	
	(千港元) (未經審核)	二零一五年 (千港元) (經審核)	二零一四年 (千港元) (經審核)
營業額	413	825	787
除稅前溢利／(虧損)	939	2,449	(1,962)
除稅後溢利／(虧損)	883	2,459	(2,041)

	於二零一五年 九月三十日	於三月三十一日	
	(千港元) (未經審核)	二零一五年 (千港元) (經審核)	二零一四年 (千港元) (經審核)
資產總值	28,272	27,750	25,895
負債總額	24,033	24,394	24,998
資產淨值	4,239	3,356	897

---

## 北京證券函件

---

吾等注意到目標公司之營業額指從該等物業已收及應收之租金收入總額。

於二零一五年九月三十日，森寶之未經審核負債淨額及港威龍之資產淨值分別約為500,000港元及4,200,000港元。森寶及港威龍的資產總值分別主要為物業甲的賬面值約20,700,000港元及物業乙的公平值約28,000,000港元，總值約48,700,000港元。據吾等瞭解，於賣方收購該等物業時，物業甲乃按賬面值於森寶的財務報表列值，而物業乙乃按公平值於港威龍的財務報表列值。貴公司及其核數師將於完成交易後審閱該等物業的會計處理方法。於二零一五年十月三十一日，物業甲及物業乙的估值分別為約42,000,000港元及28,000,000港元。因此，於二零一五年十月三十一日，該等物業的估值總額為約70,000,000港元，因物業甲的公平值差異而與目標公司賬面值約21,300,000港元有差異。

森寶及港威龍之負債總額主要指結欠賣方的股東貸款。

### 1.3 收購事項之因由及裨益

誠如年報所載，貴集團其中一項策略是收購適合的零售物業，以作長期資本升值及盡量減低租金開支上漲的影響。此外，如董事會函件所載，由於該等物業現時租賃予貴集團之聯營公司及附屬公司作零售用途，且考慮到貴集團租賃開支持續增加，貴集團已選擇由租用轉變為擁有該等物業以節省日後租賃開支。

下表載列香港政府差餉物業估價署於二零一五年十一月公佈的香港零售物業由二零一零年至二零一四年的租金指數：

年份	租金指數 (附註)	按年變動
二零一零年	122.9	-
二零一一年	134.3	+9.3%
二零一二年	151.3	+12.7%
二零一三年	165.5	+9.4%
二零一四年	173.1	+4.6%

附註：一九九九年以100為基準指數。

資料來源：香港政府差餉物業估價署於二零一五年十一月公佈的統計數字。

---

## 北京證券函件

---

吾等從上表注意到，香港零售物業的租金指數由二零一零年的約122.9上升至二零一四年的約173.1，複合年增長率約為8.9%。

此外，根據相同的香港政府資料來源，香港零售物業的租金指數由二零一五年一月至九月的增幅約為3.4%。

另外，貴集團就該等物業一直支付的持續租金開支總額為每月191,250港元（或約每年2,300,000港元），當中並無計及日後續租的可能租金升幅。

根據上述並考慮(i) 貴集團目前租賃該等物業作零售用途；(ii)香港零售物業的租金有上升趨勢；(iii) 貴集團堅守策略，盡量減低租金開支上升的影響；及(iv)由 貴集團擁有該等物業，節省日後租金開支後，吾等認為收購事項對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

### 2. 該協議

日期： 二零一五年十一月十三日

訂約方： (i) Guidepost Investments Limited， 貴公司之間接全資附屬公司(作為買方)，主要從事投資控股；及  
(ii) East Run Investments Limited，宏安間接全資擁有之公司(作為賣方)，主要從事投資控股。

### 將予收購資產

銷售股份及股東貸款。銷售股份指一股森寶股份及一股港威龍股份，即目標公司之全部已發行及繳足股本，而股東貸款則指目標公司結欠賣方之無抵押及免息債務，於最後實際可行日期未償還金額約為45,000,000港元。

### 代價

代價為70,000,000港元(可予調整)，包括股東貸款代價，金額等於完成交易時的未償還餘額，其餘代價則為銷售股份之代價，將於完成交易時以現金支付。就此而言， 貴集團於完成交易時將收購(i)股東貸款，於最後實際可行日期之金額約

---

## 北京證券函件

---

為45,000,000港元；及(ii)銷售股份，代表目標公司全部權益，價值約為25,000,000港元，總代價為70,000,000港元(可予調整)。

代價將參考該等物業於完成交易日期之估值，進一步上調或下調，調整幅度介於20%內，有關估值將由訂約方共同委任之獨立估值師按下文所述作出：

- 倘完成估值低於70,000,000港元，賣方須就有關差額按等額基準以現金向買方付款，上限為14,000,000港元；及
- 倘完成估值高於70,000,000港元，買方須就有關超出金額按等額基準以現金向賣方付款，上限為14,000,000港元。

買方或賣方(如適用)將根據上述調整機制於前述估值報告發出日期起計七個營業日內向另一方作出調整付款。

代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，已參考該等物業之估值及相近地點的同類物業的當前市價。收購事項將以 貴集團的內部資源及可使用的銀行融資提供資金。

### 估值方法及假設

目標公司為該等物業之合法及實益擁有人。於二零一五年十月三十一日，獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司對物業甲的估值為約42,000,000港元，對物業乙的估值為約28,000,000港元。因此，該等物業之價值約為70,000,000港元(「**估值**」)。就吾等對估值的盡職審查而言，吾等經已與獨立估值師討論估值的基準，並就吾等需要進一步解釋的範疇提出疑問。吾等注意到，估值乃基於可資比較公司之已變現價格或市價利用比較法進行(「**可資比較交易**」)。估值師分析面積、特點及位置相若的可比較物業，並仔細衡量各項物業的優劣，以按資本值作公平對比。

據吾等所悉，公認物業估值方法三種，即比較法、收入法及成本法。吾等同意獨立估值師選用比較法，因為(i)收入法所根據的原理為物業的價值反映物業預期隨時間過去而產生的收入的質素及數額。購買產生收入的物業通常作投資用途，因此，從市場角度來看，物業賺取收入的能力乃影響其價值的關鍵因素。由於 貴集

---

## 北京證券函件

---

團擬持有該等物業作自用，收入法因此並不適用；及(ii)成本法根據同類物業當時市場價格評估重置或更換估值資產之成本，並就目前觀察所得狀況或老化（不論因實體、功能或經濟原因）所顯示的應計折舊予以調整。此方法亦會計及升級估價物業的所產生實際成本。成本法通常用於對並無基於可資比較銷售的已知市場的資產估值，或經常用於對特殊物業的估值，其甚少易手及罕有甚至並無可資比較交易。吾等認為該等物業並不屬於此情況，因此成本法並不適用。此外，吾等亦已審閱聯交所上市公司所進行與收購事項相似的交易，並發現比較法乃於有關公司的物業估值中最常用的估值方法。鑑於上文所述，我們同意獨立估值師就估值採納比較法，而其他估值方法亦不適合作交叉核對用途。

誠如上文所述，獨立估值師於評估該等物業時使用可資比較交易。吾等已向獨立估值師取得可資比較交易的詳情，並發現可資比較交易乃於鄰近地點的多項近期物業交易，其特點與該等物業相似。基於吾等對可資比較交易的審閱及吾等與獨立估值師的討論，吾等認為可資比較交易具代表性及屬相關，可為獨立估值師對該等物業進行估值提供公平合理的基準。

此外，吾等已詢問獨立估值師的資歷、專長及獨立性。吾等亦已審閱獨立估值師的委聘條款（包括其工作範圍）。在與獨立估值師討論過程中或吾等在審閱時並未知悉任何不尋常狀況。故此，吾等認為估值實屬代價之公平參照物。

### **代價屬公平合理**

釐定代價是否公平時，吾等已將代價與銷售股份之公平值及貸款總額之和作比較。釐定銷售股份之公平值時，吾等使用估值70,000,000港元（即物業甲及物業乙分別為約42,000,000港元及28,000,000港元的估值）並予以調整，以計及目標公司於二零一五年九月三十日的其他資產及其他負債（包括股東貸款）分別約600,000港元（森寶及港威龍的其他資產價值分別約300,000港元及300,000港元）及45,600,000港元（森寶及港威龍的其他負債價值分別約21,600,000港元及24,000,000

---

## 北京證券函件

---

港元。就此而言，銷售股份之公平值約為25,000,000港元（「**銷售股份價值**」）。當銷售股份價值與股東貸款（於最後實際可行日期金額約為45,000,000港元，為收購事項將予收購的一部分）相加，則就此計算的收購事項價值約為70,000,000港元（「**交易價值**」）。

有鑒於上述及代價70,000,000港元符合交易價，吾等認為代價就獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

### 3. 收購事項之財務影響

#### 盈利

完成交易後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司。鑒於 貴集團將於完成交易後擁有該等物業且不用於出租，預期 貴集團日後將節省租賃開支，吾等認為此舉將對 貴集團之盈利產生正面財務影響。

#### 資產淨值

完成交易時，由於代價以現金支付，金額會透過綜合計入目標公司的資產及負債至 貴集團的財務報表而抵銷，故吾等預期收購事項將不會對 貴集團的資產淨值造成重大影響。

### 推薦意見

經考慮上述因素及尤其是下列因素後：

- (i) 該等物業當前由 貴集團租賃作零售用途；
- (ii) 香港零售物業之出租率不斷攀升；
- (iii) 減少日益上漲的租賃開支所造成的影響乃 貴集團之常策；
- (iv) 貴集團擁有該等物業將為日後節省租賃開支；
- (v) 代價乃由買方及賣方經公平磋商後釐定；及
- (vi) 代價符合交易價，

---

## 北京證券函件

---

吾等認為該協議及據此擬進行之交易乃屬於一般及正常業務過程及按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成據此擬進行之交易之決議案。

此致

*Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited* (位元堂藥業控股有限公司\*)

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
北京證券有限公司  
董事  
李德光  
謹啟

二零一五年十二月四日

\* 僅供識別

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司為載入本通函而就 貴集團持有之物業權益於二零一五年十月三十一日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



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

Add Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No.145 Hennessy Road Wanchai HK  
地址: 香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448  
Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

**有關：位於香港的物業權益估值**

吾等遵照Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)(稱為「貴公司」)的指示，對位於香港的物業權益(稱為「該等物業」)進行估值，吾等謹此確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一五年十月三十一日(「估值日期」)之估值之意見。

**估值基準**

吾等對該等物業的估值代表市場價值。按照國際估值準則之定義及依照香港測量師學會發表之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)，所謂市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方就一項資產或負債按公平原則並在知情、審慎及非強逼情況下於估值日期進行公平交易而應交換之估計金額」。

**估值方法**

吾等以比較法對該等物業進行估值，而比較乃按可比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以按資本值作公平對比。

\* 僅供識別

**假設**

吾等之報告並無就接受估值之該等物業任何押記、按揭或欠款或任何開支或稅款而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該等物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃假設業主在現況下出售該等物業(不包括 貴公司租賃的物業)而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何其他足以影響該等物業的價值之任何類似安排。

吾等於估值時作出的其他假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

**業權**

吾等已在合適的土地註冊處對該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權及有否任何並無記錄於吾等所獲提供之副本中之修訂。所有文件僅用作參考。

**限制條件**

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴集團就有關年期、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而向吾等提供之意見。

吾等並無進行詳細地盤丈量以核實該等物業之佔地面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式平面圖所載之佔地面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

全部該等物業均已由劉詩詠及謝偉良(均為香港測量師學會會員)於二零一五年十月二十五日至二零一五年十一月十二日進行視察。吾等已視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築物服務及設施。

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，獲提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)的所有規定。

除另有說明外，本報告所載全部貨幣金額均為港元。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓  
*Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited*  
(位元堂藥業控股有限公司\*)  
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

二零一五年十二月四日

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)，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，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

\* 僅供識別

## 估值概要

物業	於二零一五年 十月三十一日 現況下之市值	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔之 權益百分比	貴集團於 二零一五年 十月三十一日 應佔之 物業權益價值
<b>貴公司將收購之物業權益</b>			
1. 新界 荃灣 沙咀道237號及 川龍街87及89號 仁愛樓 地下B舖連閣樓	42,000,000港元	100%	42,000,000港元
2. 九龍 欽州街60A號 地下連閣樓	28,000,000港元	100%	28,000,000港元
		<b>總計：</b>	<b>70,000,000港元</b>

## 估值證書

貴公司將予收購之物業權益：

物業	概況及租期	估用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下的市值
1. 新界 荃灣 沙咀道237號及川龍 街87及89號仁愛樓 地下B舖連閣樓  荃灣市地段第54號 之份數21份之2份。	該物業為一幢6層高唐樓之 一個地下商舖，約於一九六 七年落成。  該物業之實用面積約為582 平方呎，另加閣樓約354平 方呎。  該物業根據新批租約第4462 號持有，由一八九八年七月 一日開始，為期99年，其已 根據法定規例續期至二零四 七年六月三十日，條件為每 年按應課差餉租值之3%繳納 地租。	誠如 貴公司 告知，該物業 現有租約為期 三年，至二零 一七年五月三 十一日屆滿， 月租為106,250 港元(不包括 差餉及管理 費)。	42,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為森寶投資有限公司，透過二零零九年七月六日登記，註冊摘要號碼為09071402150131之契約擁有。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九六七年十月三十一日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為TW81219。
  - b. 該物業已就所有款項的代價向恆生銀行有限公司作出按揭抵押及須向該銀行轉讓租金，見日期同為二零一三年九月二十五日之註冊摘要編號13100201480018及13100201480021。
  - c. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第S.24C(1)條所頒發第WCBZ/S202667/01/NT-F02號命令，見日期為二零零八年五月二十七日之註冊摘要編號08100201020105。
  - d. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條所頒發第UBF/F02-291/002/08號命令，見日期為二零零九年九月二十九日之註冊摘要編號09111600850142。

- e. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第S.28(3)條所頒發第DR00186/NT/14號命令，見日期為二零一四年八月十二日之註冊摘要編號14082801010094。
  - f. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第26條所頒發第D00071/NT/15號命令，見日期為二零一五年五月六日之註冊摘要編號15052201130068。
3. 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/31號，該物業於二零一四年一月十七日被劃為「住宅(甲類)13」地帶。
  4. 該地區為一個既定的商業及住宅區。附近開發項目主要包括綜合樓宇及唐樓。鄰近購物商場及附近發展項目之地面層均提供全面購物設施。附近之公共交通設備包括專營巴士及的士。距離荃灣及荃灣西地鐵站僅有數步之遙。
  5. 吾等已檢查該物業並注意到存在一些需要加建及改建工程，摘要如下：
    - a. 庭院加頂；
    - b. 擴建閣樓；
    - c. 外牆遮陽蓬；
    - d. 內部樓梯錯位；
    - e. 空調支架。

於估值日期，尚未獲得屋宇署之同意文件，而有關改建可能未經授權，屋宇署可能採取強制行動要求重整。然而，有關改建可予修正，而誠如 貴公司確認，倘須進行重整，則將不會對該物業之業務營運構成不利影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值
2. 九龍欽州街60A號地下連閣樓  於新九龍內地段第1056號C段之份數6份之1份。	<p>該物業包括位於約一九五七年建成之六層唐樓地下及閣樓的商舖。</p> <p>該物業之可售面積約為596平方呎加上閣樓約207平方呎及一個庭院約186平方呎。</p> <p>該物業以政府租賃方式持有，為期75年，可續期24年，其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。</p>	<p>誠如 貴公司告知，該物業已出租，租期自二零一五年十月四日起計為期一年，於二零一六年十月三日屆滿，每月租金總額為85,000港元（不包括差餉及管理費）。</p>	<p>28,000,000 港元</p>

## 附註：

1. 該物業之登記業主為港威龍有限公司，透過二零零九年十一月三十日登記，註冊摘要號碼為09121101880053之契約擁有。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 日期為一九五七年九月二十一日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB266269。
  - b. 該物業已向恆生銀行有限公司作出按揭抵押及須向該銀行轉讓租金，見日期同為二零一三年九月二十五日之註冊摘要編號13100201480035及13100201480044。
3. 根據長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/35號，該物業於二零一四年一月十日被劃為「住宅(甲類)13」地帶。
4. 該地區為一個既定的商業及住宅區。附近開發項目主要包括綜合樓宇及唐樓。鄰近購物商場如西九龍中心及附近發展項目之地面層均提供全面購物設施。附近之公共交通設備包括專營巴士及的士。距離深水埗地鐵站僅有數步之遙。

5. 吾等已檢查該物業並注意到存在一些需要加建及改建工程，摘要如下：

- a. 庭院加頂；
- b. 閣樓加平頂
- c. 擴建閣樓；
- d. 空調支架不當。

於估值日期，尚未獲得屋宇署之同意文件，而有關改建可能未經授權，屋宇署可能採取強制行動要求重整。然而，有關改建可予修正，而誠如 貴公司確認，倘須進行重整，則將不會對該物業之業務營運構成不利影響。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對本通函所載資料承擔全部責任。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屬準確完整，不具誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使其內所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

除下列所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或任何彼等各自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、相關股份及債權證中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）之任何權益或淡倉；或(b)須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

#### (i) 於本公司購股權之相關股份之好倉：

董事名稱	授出日期 港元	每股行使價	尚未行使購 股權數目	行使期 (附註1)	相關股份之 數目	佔本公司全
						部已發行股 本之概約 百分比 (附註2) %
鄧梅芬女士	8.1.2009	1.156	81,528	8.1.2010 – 7.1.2019	81,528	0.001

附註：

- 鄧梅芬女士實益持有之上述購股權之行使期按下列方式歸屬：

於授出日期滿第一週年： 歸屬30%  
 於授出日期滿第二週年： 進一步歸屬30%  
 於授出日期滿第三週年： 歸屬餘下40%

2. 該百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本6,325,714,453股股份之百分比。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之股份或相關股份之權益或淡倉之人士**

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有、或視作或當作擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定，向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益或擁有有關該等股本之任何購股權：

**於股份之好倉：**

股東名稱	身份	所持股份總數	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 %
宏安(附註1)	於控制法團之權益	1,396,614,737	22.08
Wang On Enterprises (BVI) Limited (「WOE」)(附註1)	於控制法團之權益	1,396,614,737	22.08
Rich Time Strategy Limited (「Rich Time」)(附註1)	實益擁有人	1,396,614,737	22.08

附註：

- (1) Rich Time為WOE之全資附屬公司，而WOE為宏安之全資附屬公司。WOE及宏安被視為於Rich Time持有之本公司1,396,614,737股股份中擁有權益。
- (2) 該百分比乃按本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本6,325,714,453股股份計算。
- (3) 於最後實際可行日期，執行董事鄧清河先生及陳振康先生亦為宏安之董事；陳振康先生及鄧梅芬女士亦為Rich Time及WOE之董事。

### 3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 本集團任何成員公司概無訂立董事於其中擁有重大權益而對本集團整體業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於自二零一五年三月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表日期）起於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 董事於競爭業務中的權益

於最後可行日期，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聯繫人於與對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益須根據上市規則第8.10條披露。

### 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本公司於一年內免付任何賠償（法定賠償除外）而予以終止之合約）。

### 6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本公司自二零一五年三月三十一日（即本公司最近期已公佈經審核財務報表的編製日期）起有關財務或交易狀況之任何重大不利變動。

### 7. 專家資格及同意書

以下為已於本通函內發表意見或建議之專業顧問之專業資格：

名稱	資格
北京證券	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，北京證券及中誠達資產評值顧問有限公司並無擁有本集團任何成員公司股本中任何實益權益，亦無任何權利（無論是否可依法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。北京證券及中誠達資產評值顧問有限公司已發出同意書，同意以本通函刊發之形式及涵義轉載其函件及引述彼等名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

## **8. 一般事項**

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。
- (b) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (c) 本公司之位於香港股份過戶及轉讓登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## **9. 備查文件**

該協議副本於本通函日期起至股東特別大會日期（包括首尾兩日）期間的一般辦公時間內在本公司香港主要營業地點香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓可供查閱。

---

## 股東特別大會通告

---



### 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)

### 股東特別大會通告

茲通告Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)(「本公司」)將於二零一五年十二月二十一日(星期一)上午十一時十五分假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情批准以下決議案(不論修訂與否)為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 批准、確認及追認East Run Investments Limited(作為賣方)與Guidepost Investments Limited(作為買方)訂立日期為二零一五年十一月十三日之買賣協議(「該協議」)，按總代價70,000,000港元(可予調整)收購森寶投資有限公司及港威龍有限公司全部已發行股本及轉讓股東貸款(該協議詳情載列於本公司日期為二零一五年十二月四日之通函(「通函」)內及註有「A」字樣之通函副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事採取彼等認為就該協議項下擬進行之交易而言屬合適及權宜之行動，以及簽立有關文件(連同本公司任何一名董事可能批准之任何修訂)，包括批准修訂指令，藉此落實該協議及據此擬進行之交易，並使之生效。」

承董事會命

Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited  
(位元堂藥業控股有限公司\*)

公司秘書

麥婉明

香港，二零一五年十二月四日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：  
香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 任何有權出席股東特別大會並於大會上投票之本公司股東(「股東」)，均有權委任其他人士為其受委代表，以代其出席大會並於大會上投票。持有兩股或以上之股份之股東，則可委派超過一位受委代表，以代表其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。
3. 委任受委代表之文據須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經高級人員、授權代表或其他獲授權人士簽署。
4. 委任受委代表之文據連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或授權書之經核證副本，最遲須於其名字列於該文件之人士擬投票之股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。交回委任受委代表文據後，股東仍可親身出席所召開股東特別大會並於會上投票。在此情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。
5. 如為任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或委派受委代表於會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會(視情況而定)，則僅接納排名首位之持有人(不論親身或委派代表)之投票，其他聯名持有人之投票將不獲接納，就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊就聯名持有股份之排名次序而定。
6. 在股東特別大會上，上述決議案將以書面點票方式表決。