

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本聯合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。



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)



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)

聯合公佈

有關出售持有物業的附屬公司之須予披露交易

出售事項

於二零二三年十一月二十一日(交易時段後)，賣方及擔保人與買方及物業代理訂立臨時協議，據此買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份並轉讓銷售貸款之利益予買方，代價為100,000,000港元。

上市規則之涵義

由於就宏安及位元堂而言，出售事項所涉及之最高相關適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成宏安及位元堂各自的一項須予披露交易，因而須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

宏安及位元堂各自之股東及有意投資者務請注意，完成須待先決條件達成後，方可作實。因此，出售事項可能或未必會完成，故宏安及位元堂各自之股東及有意投資者於買賣宏安及位元堂各自之證券時，務請審慎行事。

出售事項

於二零二三年十一月二十一日(交易時段後)，賣方及擔保人與買方及物業代理訂立臨時協議，據此買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份並轉讓銷售貸款之利益予買方，代價為100,000,000港元。

臨時協議之主要條款概述如下：

日期： 二零二三年十一月二十一日

訂約方：

- (i) Guidepost Investment Limited，為位元堂之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (ii) 位元堂(作為擔保人)；
- (iii) Ascend Progress Limited(作為買方)；及
- (iv) 中原地產代理有限公司(作為物業代理)。

標的事項： 銷售股份及銷售貸款為臨時協議項下進行買賣之標的事項。銷售股份相當於目標公司之全部已發行股本，而銷售貸款則相當於完成時目標公司欠付賣方之所有款項。

完成後，賣方將不再持有目標公司之任何股權，且該物業將實際交付予買方。

先決條件： 完成須待以下各項達成後，方可作實：

- (i) 買方完成其對目標公司業務、財務、法律及所有其他方面之盡職調查，並信納其結果；
- (ii) 賣方須自費促使目標公司根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條證明該物業擁有完整業權；及

- (iii) 賣方根據臨時協議及正式協議作出的一切聲明、承諾及保證截至完成時在重大方面均屬及將仍然屬真實、準確、正確、完備及沒有誤導性。

倘上述任何先決條件於完成日期或之前未能達成(或獲買方豁免)，買方可以終止臨時協議項下擬進行之交易，據此，買方將於終止後七日內退還其已付之訂金(不計利息、費用及賠償)。

完成： 完成將於完成日期(即目前為二零二四年三月八日或之前)或賣方及買方可能書面協定之其他日期落實。

正式協議： 賣方及買方將就正式協議磋商，並將納入臨時協議條款及條件及同類交易所採納之其他慣用條款，以於二零二四年一月八日或之前或賣方及買方可能書面協定之其他日期訂立正式協議。即使賣方與買方未能於該日期或之前就正式協議之條款達成共識，臨時協議仍屬有效並具備十足效力。

代價： 臨時協議項下之代價為100,000,000港元，將按以下方式支付：

- (i) 初步訂金5,000,000港元已於簽署臨時協議時支付予賣方；
- (ii) 進一步訂金5,000,000港元須於二零二三年十二月八日或之前支付予賣方；

買方應付之所有訂金由賣方之律師保管，並將於完成後發放予賣方。

- (iii) 代價結餘90,000,000港元將由買方於完成日期或之前支付予賣方。

代價乃由賣方與買方經考慮(其中包括)現行市況及賣方委聘之獨立專業第三方估值師編製之估值報告項下該物業於二零二三年九月三十日之經評估市值102,000,000港元(基於市場法並參考可資比較物業之市價)後公平磋商釐定。

轉讓銷售股份及銷售貸款時應付之所有印花稅均由買方承擔。

附加條款：

該物業將於完成後回租予位元堂一間附屬公司，租期為三年，每月租金為350,000港元，不包括管理費、政府差餉、地租及其他雜項費用。

賣方須承擔應付予物業代理代價2%之佣金。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由賣方擁有。因此，目標公司於位元堂綜合財務報表入賬列為一間附屬公司。其主要從事持有該物業(即其主要資產)。

該物業為位於香港利園山道61、63、65、67、71及73號寶榮大廈地下AB號舖及波斯富街108、110、112、116、118及120號之店舖單位，總實用面積約為1,204平方呎。於本聯合公佈日期，位元堂集團使用該物業作為其自家零售店，租期於二零二四年四月屆滿。

下文載列目標公司於截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度及截至二零二三年十月三十一日止七個月之財務資料概要：

	截至	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 十月三十一日 止七個月 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
除稅前虧損淨額	52,553	11,850	4,495
除稅後虧損淨額	52,553	10,834	4,671

目標公司於二零二三年十月三十一日之未經審核負債淨值約為108,700,000港元及該物業截至二零二三年九月三十日之估值為102,000,000港元，並向一間於本聯合公佈日期持有未償還本金額114,400,000港元按揭貸款之位元堂同系附屬公司提供擔保抵押。

有關買方及物業代理之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由Wang Lizhen全資擁有。買方之主要業務為於投資控股。

基於賣方現時掌握的資料，物業代理為一間香港持牌物業代理。

據宏安董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、物業代理及其各自之最終實益擁有人各為獨立第三方。

據位元堂董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、物業代理及其各自之最終實益擁有人各為獨立第三方。

有關賣方、宏安集團及位元堂集團之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為位元堂之間接全資附屬公司，並主要從事投資控股。

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)透過宏安地產有限公司(股份代號：1243)(宏安擁有75.0%權益的上市附屬公司)於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過位元堂(宏安擁有69.19%權益之上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及零售；及(iv)透過中國農產品交易有限公司(股份代號：149)(「**中國農產品**」，位元堂擁有53.37%權益之上市附屬公司及宏安擁有20.17%權益之上市附屬公司)於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

位元堂集團主要(i)於中國及香港從事傳統中藥及保健食品產品的製造及零售(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱從事西藥及保健食品以及個人護理產品的製造及銷售；(iii)從事物業投資；及(iv)透過中國農產品(位元堂擁有約53.37%權益之上市附屬公司)於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

於完成後，目標公司將不再為宏安集團及位元堂集團之附屬公司，而目標公司之財務業績將不再合併至宏安集團及位元堂集團之財務報表中。

待宏安集團及位元堂集團各自的核數師審閱及確認後，彼等估計於完成後將錄得出售事項虧損(經扣減相關支出及費用後)約1,000,000港元，金額乃按(i)出售事項所得款項淨額(經扣減相關支出及費用後之代價)約97,100,000港元；(ii)目標公司於二零二三年十月三十一日之未經審核負債淨額約108,700,000港元；及(iii)目標公司於二零二三年十月三十一日結欠賣方之銷售貸款約206,800,000港元。

預期出售事項所得款項淨額約為97,100,000港元，預計將悉數用作償還位元堂集團之按揭貸款。

進行出售事項之理由及裨益

宏安董事及位元堂董事不時分別對宏安集團及位元堂集團的業務及資產進行策略性檢討。該物業由目標公司於二零一五年收購，自此一直為位元堂自家零售店所用。經考慮商業物業市場整體低迷、該物業的地點、周邊商舖、資本增值潛力及租金收益等特性後，宏安董事及位元堂董事認為，出售事項不但為宏安集團及位元堂集團帶來於適當時候變現該物業價值的機會，並利用出售事項所得款項淨額償還銀行貸款，以減少負債，同時售後回租該物業使位元堂集團能夠繼續進行零售業務。

經考慮上述出售事項之理由及裨益後，(i)宏安董事認為臨時協議之條款(包括應付物業代理之佣金費)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項亦符合宏安及宏安股東之整體利益；及(ii)位元堂董事認為臨時協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項亦符合位元堂及位元堂股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於就宏安及位元堂而言，出售事項所涉及之最高相關適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成宏安及位元堂各自的一項須予披露交易，因而須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

宏安及位元堂各自之股東及有意投資者務請注意，完成須待先決條件達成後，方可作實。因此，出售事項可能或未必會完成。宏安及位元堂各自之股東及有意投資者於買賣宏安及位元堂各自之股份時，務請審慎行事。

釋義

於本聯合公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「完成」 指 完成出售事項

「完成日期」 指 完成之日期，目前為二零二四年三月八日或賣方及買方可能書面協定之其他日期

「先決條件」	指	臨時協議所載及本聯合公佈上文所述完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之現金代價，即100,000,000港元
「出售事項」	指	根據臨時協議之條款及條件，向買方出售銷售股份及轉讓目標公司結欠賣方之銷售貸款
「正式協議」	指	將由賣方與買方磋商並預期於二零二四年一月八日或之前或賣方及買方可能書面協定之其他日期訂立之正式買賣協議，該協議將納入臨時協議條款以及類似交易所採納之其他慣用條款
「擔保人」	指	位元堂，為賣方在臨時協議的責任擔保人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非為宏安及位元堂關連人士的任何實體或個人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言(除另有說明外)，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	包含位於香港利園山道61、63、65、67、71及73號寶榮大廈地下AB號舖及波斯富街108、110、112、116、118及120號之店舖單位之物業
「物業代理」	指	中原地產代理有限公司，為出售事項之物業代理

「臨時協議」	指	買方、賣方、擔保人與物業代理所訂立日期為二零二三年十一月二十一日之臨時買賣協議，內容有關出售事項
「買方」	指	Ascend Progress Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「銷售股份」	指	目標公司之兩股股份，即目標公司全部已發行股份
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之貸款(該筆貸款於二零二三年十月三十一日之本金額約為206,800,000港元，有關金額於完成前可能有所變動)，並將於完成時轉讓予買方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東華投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，截至本聯合公佈日期為該物業之登記擁有人
「賣方」	指	Guidepost Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為位元堂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
「宏安董事」	指	宏安董事
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「宏安股份」	指	宏安已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「宏安股東」	指	宏安股份持有人

「位元堂」	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)
「位元堂董事會」	指	位元堂董事會
「位元堂董事」	指	位元堂董事
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「位元堂股份」	指	位元堂已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「位元堂股東」	指	位元堂股份持有人
「%」	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
WAI YUEN TONG MEDICINE
HOLDINGS LIMITED
(位元堂藥業控股有限公司*)
 執行董事
鄧蕙敏

香港，二零二三年十一月二十一日

於本聯合公佈日期，宏安董事會成員包括三名執行董事，即鄧清河先生、游育燕女士及Stephanie女士；以及三名獨立非執行董事，即王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

於本聯合公佈日期，位元堂董事會包括執行董事鄧清河先生、鄧蕙敏女士及羅敏儀女士；以及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。

* 僅供識別