

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任何聲明，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)



**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 有關出售物業之 須予披露交易

### 出售事項

於二零二四年一月二十二日，賣方(位元堂之間接全資附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)及物業代理(作為物業代理)訂立臨時協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該物業，代價為38,000,000港元。

### 上市規則之涵義

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

### 出售事項

於二零二四年一月二十二日，賣方(位元堂之間接全資附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)及物業代理(作為物業代理)訂立臨時協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該物業，代價為38,000,000港元。

## 臨時協議之主要條款

臨時協議之主要條款概述如下：

- 日期：** 二零二四年一月二十二日
- 訂約方：**
- (i) 森寶投資有限公司，為位元堂之間接全資附屬公司，作為賣方；
  - (ii) Crown Mega Limited，作為買方；及
  - (iii) 中原地產代理有限公司，作為物業代理。
- 該物業：** 位處香港新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓
- 代價：** 38,000,000港元
- 代價乃由賣方與買方經考慮(其中包括)可資比較物業之當前市價、現行市況及位元堂集團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36,500,000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。
- 付款條款：** 代價已並將由買方按下列方式支付賣方：
- (i) 首期訂金760,000港元，已於簽訂臨時協議時支付予賣方；
  - (ii) 進一步訂金3,040,000港元，須於簽訂正式協議時支付予賣方；及
  - (iii) 代價結餘須於完成時支付予賣方。

所有訂金須支付予賣方之律師(作為託管人)，除非已證明代價結餘足以解除該物業之現有法定抵押或按揭。

- 正式協議：** 賣方與買方將於二零二四年一月三十一日(或賣方及買方可能書面共同協定之較後日期)或之前簽署正式協議。
- 費用及開支：** 賣方與買方各自須承擔本身就出售事項將產生之費用(包括法律費用)，而有關出售事項之印花稅完全由買方承擔。
- 完成：** 完成將於二零二四年五月二日(或賣方及買方可能書面共同協定之較後日期)或之前進行。
- 佣金：** 物業代理將有權向賣方及買方分別收取570,000港元及190,000港元之佣金，並須於完成時支付。
- 終止：** 倘賣方或買方未能根據臨時協議之條款及條件完成出售事項，違約方應立即向物業代理支付賣方及買方應付之佣金總額作為賠償。

## **有關該物業之資料**

該物業為位處於香港新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓的一個商舖單位，總實用面積約為582平方呎，另加閣樓實用面積約為354平方呎。目前，該物業受租賃協議所規限，並已出租予位元堂集團之特許經營商，由二零二二年六月一日起至二零二五年五月三十一日止(包括首尾兩日)為期3年，月租為128,000港元，作零售商舖用途。

於二零二三年十二月三十一日，宏安集團就該物業之賬面值約為36,500,000港元及位元堂集團就該物業之賬面值約為36,500,000港元。根據緊接出售事項前兩個財政年度內賣方之經審核財務報表及截至二零二三年十二月三十一日止九個月賣方之未經審核財務報表，該物業應佔之(虧損)/溢利如下：

	截至二零二三年 十二月 三十一日止 九個月 千港元 (未經審核)		截至三月三十一日止年度 二零二三年 千港元 (經審核)		二零二二年 千港元 (經審核)
收益	1,061		1,342		1,280
除稅前(虧損)/溢利	(1,698)		(3,279)		842
除稅後(虧損)/溢利	(1,825)		(3,277)		656

### 出售事項之財務影響及擬定所得款項用途

待宏安集團及位元堂集團各自的核數師審閱及確認後，預期於完成後，宏安集團及位元堂集團將均錄得收益(經扣減相關支出及費用後)約800,000港元，金額乃按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37,300,000港元、於二零二三年十二月三十一日宏安集團就該物業之賬面值約36,500,000港元及位元堂集團就該物業之賬面值約36,500,000港元計算得出。

出售事項之所得款項淨額約37,300,000港元(經扣除於完成時或之前贖回該物業按揭將予償還之任何金額以及相關開支及費用後)擬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

該物業由賣方於二零零九年收購，現時出租予一名特許經營商(由一名獨立第三方及位元堂集團分別擁有50%及50%權益)以「位元堂」品牌經營店舖。經考慮現行零售物業市況及該物業質素後(包括地點、樓齡、週邊設施及重建潛力)，宏安董事會及位元堂董事會均認為，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減輕債務。

經考慮上述理由及裨益，宏安董事(包括宏安獨立非執行董事)及位元堂董事(包括位元堂獨立非執行董事)均認為，臨時協議之條款(按公平原則訂立)屬公平合理，而出售事項乃按正常商業條款訂立，符合宏安及位元堂及各相關股東之整體利益。

## **有關宏安集團、位元堂集團及賣方之資料**

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)透過宏安地產有限公司(股份代號：1243)(宏安擁有75.0%權益之上市附屬公司)於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過位元堂(宏安擁有約69.19%權益之上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；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**」，宏安及位元堂之上市附屬公司，宏安間接持有中國農產品約73.54%權益，其中約53.37%權益由位元堂間接持有)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)透過中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

賣方(位元堂之間接全資附屬公司)為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為持有及租賃該物業。

## **有關買方及物業代理之資料**

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，其最終由Ng Su Rong全資擁有。於本聯合公佈日期，據宏安董事會及位元堂董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

物業代理為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業代理服務。於本聯合公佈日期，據宏安董事會及位元堂董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，物業代理及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

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

### 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，將為二零二四年五月二日(或賣方及買方書面共同協定之較後日期)或之前
「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38,000,000港元
「出售事項」	指	根據臨時協議出售該物業
「正式協議」	指	賣方與買方將於二零二四年一月三十一日(或賣方及買方書面共同協定之較後日期)或之前就出售事項訂立之正式買賣協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非宏安或位元堂之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，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區

「該物業」	指	香港新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓
「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	賣方、買方與物業代理所訂立日期為二零二四年一月二十二日之臨時買賣協議，有關出售事項
「買方」	指	<b>Crown Mega Limited</b> ，一間於香港註冊成立之有限公司，即臨時協議之買方
「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
「賣方」	指	森寶投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為位元堂之間接全資附屬公司，即臨時協議之賣方
「宏安」	指	<b>Wang On Group Limited</b> (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
「位元堂」	指	<b>Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited</b> (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

「%」 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，二零二四年一月二十二日

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，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、李家暉先生、薛永恆教授及陳永光教授。

\* 僅供識別