

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

### 有關出售一間附屬公司之 須予披露交易

#### 出售事項

宏安董事會及位元堂董事會各自宣佈，於二零二三年一月六日(交易時段後)，賣方(位元堂之間接全資附屬公司)及位元堂(作為賣方擔保人)與買方訂立臨時協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，以及賣方有條件同意轉讓而買方有條件同意收購股東貸款，總代價為48,800,000港元(可予以調整)。

目標公司持有該物業，而該物業目前出租予一名獨立第三方作零售用途。於完成後，該物業將由賣方根據租賃協議並連同其利益交付予買方，且賣方將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為宏安集團及位元堂集團之附屬公司。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

由於就宏安及位元堂各自而言，有關出售事項之最高相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成宏安及位元堂各自之一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

宏安及位元堂之股東及潛在投資者務請注意，完成須待臨時協議所載之先決條件獲達成後，方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。宏安及位元堂之股東及潛在投資者於買賣宏安及位元堂之任何證券時，務請審慎行事。

## 出售事項

宏安董事會及位元堂董事會各自宣佈，於二零二三年一月六日(交易時段後)，賣方(位元堂之間接全資附屬公司)及位元堂(作為賣方擔保人)與買方訂立臨時協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，以及賣方有條件同意轉讓而買方有條件同意收購股東貸款，總代價為48,800,000港元(可予以調整)。

臨時協議之主要條款概述如下：

日期：二零二三年一月六日

訂約方：

- (i) 賣方(作為賣方)；
- (ii) 位元堂(作為賣方擔保人)；及
- (iii) 買方(作為買方)

將予出售資產：

- (i) 銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本；及
- (ii) 股東貸款

代價： 48,800,000 港元 (可予以調整)

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、現行市況及賣方委聘之估值師(為獨立專業第三方估值師)編製之估值報告項下該物業於二零二二年九月三十日之市值32,000,000港元，以及相比該物業的現行租金收益率後公平磋商釐定。

付款條款： 代價將會以下列方式由買方支付：

- (i) 2,000,000 港元的首期按金(「**首期按金**」)，已由買方於簽訂臨時協議時以現金支付；
- (ii) 2,880,000 港元的進一步按金(「**進一步按金**」)，將由買方於二零二三年二月八日或之前以現金支付；及
- (iii) 43,920,000 港元的代價結餘(「**結餘**」)(可予以調整)，將由買方於完成時以現金支付予賣方。

首期按金及進一步按金已由買方支付或應由買方支付予賣方律師(作為利益相關者)，並於完成後發放予賣方。

簽署正式協議：

賣方與買方將於二零二三年二月八日或之前就出售事項訂立正式協議，包括上述主要條款以及就與出售事項類似之交易而言屬慣常之其他條款及條件。倘賣方與買方並無就出售事項訂立正式協議，則臨時協議將維持有效並具有十足效力及作用，而賣方及買方須遵守彼等各自於臨時協議項下之責任。

先決條件：

完成須待(其中包括)以下條件獲達成或獲買方豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 買方已完成對目標公司之盡職審查，而盡職審查之結果獲買方信納；及
- (ii) 賣方已促使目標公司分別根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條給予業權及證明該物業有妥善的業權。

(「先決條件」)

倘任何先決條件於完成日期或之前未獲達成或獲買方豁免，則買方將有權終止臨時協議，而賣方須立即向買方退還首期按金及進一步按金。

代價調整：

賣方須於完成日期前至少五日向買方或買方律師交付備考完成賬目(「**備考賬目**」)，當中包括目標公司自其註冊成立日期／本財政年度開始日期至完成日期期間之備考損益賬，以及目標公司於完成日期之備考資產負債表。倘備考賬目所示目標公司可隨時轉換為現金或現金等價物(不包括該物業及任何其他無形及固定資產及遞延稅項)的所有有形資產總額減所有負債(實際、或然或其他，但不包括股東貸款)總額(「**有形資產淨值**」)高於或低於零，則結餘須按以下方式相應上調或下調(視情況而定)：

- (i) 將備考賬目所示目標公司之所有流動有形資產，包括應收租金(如適用)(直至及包括完成日期)、公用服務及其他雜項按金、預付政府差餉及地租以及有關該物業之其他開支(直至但不包括完成日期)計入結餘；及
- (ii) 將備考賬目所示目標公司所有負債(不包括股東貸款)從結餘中扣除。

此外，賣方須於完成日期起計三十日內向買方或買方律師交付目標公司自其註冊成立日期／本財政年度開始日期至完成日期期間之經審核財務報表(「**完成賬目**」)。倘完成賬目所示的有形資產淨值高於或低於備考賬目所示的有形資產淨值，則買方或賣方(視情況而定)須於收到完成賬目日期起計五日內向另一方支付差額。

完成日期：待先決條件獲達成(或獲豁免，視乎情況而定)後，完成將於二零二三年三月二十二日或之前(或賣方與買方可能書面協定之較後日期)落實。

於完成日期或之前，賣方須促使目標公司悉數償還結欠該物業承押人之款項，且解除該物業按揭之有效文書須於完成日期後二十一日內向買方或買方律師交付。

- 終止：
- (i) 倘買方未能根據臨時協議支付進一步按金，則賣方有權終止臨時協議並沒收首期按金作為算定損害賠償。
  - (ii) 倘於賣方收取進一步按金前，賣方單方面終止臨時協議並向任何第三方出售銷售股份及股東貸款，則賣方須向買方退還首期按金，並向買方支付相等於首期按金之金額作為算定損害賠償。

於完成後，賣方將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為宏安集團及位元堂集團之附屬公司。

### **有關目標公司及該物業之資料**

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業持有業務。於本公佈日期，目標公司由賣方直接全資擁有。該物業為目標公司的唯一資產，而目標公司的唯一業務為租賃該物業。

目標公司於二零二二年十一月三十日之未經審核負債淨額約為61,500,000港元，而該物業於二零二二年十一月三十日之賬面值為32,000,000港元。目標公司截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核財務業績(摘錄自目標公司之經審核財務報表)、截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核財務業績及截至二零二二年十一月三十日止八個月之未經審核財務業績如下：

	截至 二零二二年 十一月三十日 止八個月 千港元 (未經審核)	截至三月三十一日止年度 二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
收入	895	1,324	1,282
除稅前淨利潤／(虧損)	5,425	(1,610)	(3,236)
除稅後淨利潤／(虧損)	5,425	(1,610)	(3,236)

該物業為零售用途物業，位於香港九龍寶靈街14號寶靈大廈地下，總銷售面積約388平方呎，另加天井面積約37平方呎。該物業現時受租賃協議規限，並已出租予獨立第三方，自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年，月租為116,800港元(不包括差餉及管理費)。租賃該物業產生的年度租金收益總額約為1,400,000港元。

### 有關買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。其最終由Wang Haiyue女士全資擁有。

於本公佈日期，據宏安董事會及位元堂董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 有關宏安集團、位元堂集團及賣方之資料

宏安集團主要(i)於中國及香港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67.26%權益的上市附屬公司)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」，位元堂擁有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。

位元堂集團主要從事(i)於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(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」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)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。

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

## 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。

預期於完成後，宏安集團及位元堂集團均將錄得約16,300,000港元的收益(扣除相關開支及費用後)。該收益乃參考出售事項之所得款項淨額(扣除相關開支及費用後的代價)48,100,000港元、目標公司於二零二二年十一月三十日的未經審核負債淨額61,500,000港元，以及目標公司於二零二二年十一月三十日結欠賣方之股東貸款約93,300,000港元計算。

出售事項之實際收益將由宏安集團及位元堂集團記錄，並由審計師進行審計及審查。

出售所得款項淨額擬用作償還該物業之按揭貸款。



## 出售事項之理由及裨益

該物業由目標公司於二零一三年購入，並作為宏安集團及位元堂集團之投資物業持有。鑒於目前物業市場狀況，宏安董事會及位元堂董事會均認為，出售事項為宏安集團及位元堂集團提供良機，以變現於該物業之投資，並利用出售所得款項淨額償還該物業之按揭貸款，以減少負債。

經考慮上述理由及裨益後，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)認為，臨時協議之條款乃按公平原則釐定，屬公平合理，而出售事項乃按一般商業條款進行，並符合宏安及位元堂以及彼等各自股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於就宏安及位元堂各自而言，有關出售事項之最高相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成宏安及位元堂各自之一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

宏安及位元堂之股東及潛在投資者務請注意，完成須待先決條件獲達成後，方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。宏安及位元堂之股東及潛在投資者於買賣宏安及位元堂之任何證券時，務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「完成」	指	根據臨時協議或出售事項之正式協議(視情況而定)之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	二零二三年三月二十二日或之前的日期(或賣方及買方書面協定之較後日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「代價」	指	出售事項之總現金代價，即48,800,000港元(可予以調整)
「出售事項」	指	根據臨時協議或出售事項之正式協議(視情況而定)出售銷售股份及轉讓目標公司結欠賣方之股東貸款
「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	並非宏安及位元堂關連人士之任何實體或人士
「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及台灣
「該物業」	指	香港九龍寶靈街14號寶靈大廈地下
「臨時協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二三年一月六日之有條件臨時協議
「買方」	指	Cosmic Charm International Limited (宇麗國際有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股
「銷售股份」	指	目標公司之一股已發行普通股，相當於由賣方實益擁有之目標公司全部已發行股本

「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之貸款(該貸款之本金額於二零二二年十一月三十日約為93,300,000港元，於完成前可能出現變動)，為計息、無抵押貸款，須按要求償還，並根據臨時協議之條款及條件及在其規限下，須於完成時由賣方轉讓予買方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	信洋投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，截至本公佈日期為賣方之直接全資附屬公司，主要從事物業持有
「租賃協議」	指	賣方(作為業主)與獨立第三方爭鮮(香港)食品有限公司(作為租戶)於二零二零年七月二十七日就租賃該物業訂立租賃協議，自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年
「賣方」	指	Guidepost Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為位元堂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)
「宏安董事會」	指	宏安董事之董事會
「宏安董事」	指	宏安之董事
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「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	位元堂董事之董事會
「位元堂董事」	指	位元堂之董事
「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，二零二三年一月六日

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