

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

於二零二三年二月六日(交易時段後)，賣方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71,000,000港元。目標公司持有位處香港九龍高輝道13號寶城工業大廈11樓(連同相關天台部分及一個停車位)之該物業。

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

於二零二三年二月六日(交易時段後)，賣方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71,000,000港元。目標公司持有位處香港九龍高輝道13號寶城工業大廈11樓(連同相關天台部分及一個停車位)之該物業。

臨時協議之主要條款概述如下：

日期： 二零二三年二月六日

- 訂約方：
- (i) 位元堂藥廠有限公司為位元堂之間接非全資附屬公司，並由位元堂擁有已發行股本約99.8%實益權益(作為賣方A)；
 - (ii) 宏安(代理人)有限公司為宏安之間接全資附屬公司(作為賣方B)；
 - (iii) 李華(作為買方)；及
 - (iv) 建富物業(工商舖)有限公司(作為物業代理)。

據宏安董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方，而物業代理以及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

據位元堂董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方，而物業代理及其最終實益擁有人為均獨立第三方。

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份，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。

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份分別由賣方A及賣方B（作為賣方A之受託人）各自持有50%。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。其主要從事持有及租賃該物業（即其主要資產）之業務。該物業包含一個廠房單位、相關天台部分及一個停車位，地址分別為(i)九龍高輝道13號寶城工業大廈（前稱油塘工業大廈）11樓廠房；(ii)九龍高輝道13號寶城工業大廈（前稱油塘工業大廈）部分天台；及(iii)九龍高輝道13號寶城工業大廈（前稱油塘工業大廈）地下7號停車位。

該物業的總實用面積約為19,600平方呎，另加天台約19,450平方呎。該物業部分現時以特許方式授予一名獨立第三方使用，特許使用期由二零二二年十二月三十一日起至二零二三年二月二十八日止，每月特許費用為130,000港元（包括政府差餉、地租及管理費）；而該物業另一部分及該物業的停車位現時則出租予一名獨立第三方，租期由二零二零年四月十五日起至二零二三年四月十四日止，每月租金為60,000港元（包括政府差餉、地租及管理費）。

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。

目標公司於二零二二年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為73,700,000港元及該物業截至二零二二年九月三十日之估值為86,000,000港元。該物業已作質押以為位元堂一間間接全資附屬公司取得銀行貸款，截至本聯合公佈日期，按揭貸款之未償還本金額為34,200,000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以及截至二零二二年十二月三十一日止九個月之未經審核財務業績如下：

	截至 二零二二年 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 二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
收益	849	709	805
除稅前溢利/(虧損)淨額	712	3,206	(3,716)
除稅後溢利/(虧損)淨額	712	3,102	(3,725)

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，並合理信納其結果；及
- (ii) 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所有重大方面均屬及將仍然屬真實、準確及正確。

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)，買方可以取消臨時協議項下之交易，據此，買方將獲退還其已付之訂金，且任何訂約方概無權就任何濟助對任何其他訂約方提出申索。

完成： 待先決條件達成(或獲豁免，視乎情況而定)後，完成將訂於完成日期(即二零二三年六月十九日或訂約各方可能書面協定之其他營業日)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同類交易所採納之其他慣用條款，以於二零二三年二月十五日或之前訂立正式協議。除非被正式協議取代，否則臨時協議將繼續有效，並維持十足效力及生效。

代價： 臨時協議項下之代價為71,000,000港元，將按以下方式支付：

- (i) 2,000,000港元(即部分訂金)已於簽署臨時協議時以現金支付予賣方；
- (ii) 5,100,000港元(即訂金結餘)須於簽署正式協議時以現金支付予賣方，而有關協議預計將於二零二三年二月十五日或之前訂立；

買方已付及應付之訂金7,100,000港元由賣方之律師保管，並將於完成或經該物業之按揭銀行確認代價之結餘足以清償該物業之按揭貸款後發放予賣方。

- (iii) 代價結餘63,900,000港元將由買方於完成日期或之前以香港持牌銀行發出的現金本票或律師支票的方式支付予賣方。

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86,000,000港元，以及相比該物業的現行租金收益率後公平磋商釐定。

臨時協議項下交易所產生之所有印花稅將由買方承擔。

佣金：物業代理將有權於簽署臨時協議時向賣方及買方分別收取1,065,000港元及710,000港元之佣金。賣方應付物業代理之佣金將於完成時支付。

終止：

- (a) 倘買方未能遵守臨時協議的條款及條件，賣方有權終止臨時協議並沒收買方已付的訂金作為算定損害賠償，而不得向買方作進一步索償。買方須向物業代理支付佣金1,775,000港元。
- (b) 倘賣方未能遵守臨時協議的條款及條件，買方有權終止臨時協議，而賣方應向買方退還其已付的訂金(惟不計利息)及向買方支付算定損害賠償(金額相等於買方已付的訂金)，且買方不得向賣方作進一步索償。賣方須向物業代理支付佣金1,775,000港元。

有關買方及物業代理之資料

買方為一名個別人士及商人。

基於賣方現時掌握的資料，物業代理為一名香港物業代理。

有關宏安集團、位元堂集團及賣方之資料

賣方A主要從事中藥及保健食品之生產及銷售，而賣方B則主要從事提供代理人服務。

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(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」品牌名稱製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。

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15,000,000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69,500,000港元；(ii)目標公司於二零二二年十二月三十一日之未經審核資產淨值約73,700,000港元；

及(iii)目標公司於二零二二年十二月三十一日結欠賣方的銷售貸款約10,800,000港元計算得出。

預期出售事項所得款項淨額約為69,500,000港元，預計(i) 34,200,000港元將用作償還位元堂集團的銀行貸款(包括該物業現有的按揭貸款)；及(ii)約35,300,000港元將用作位元堂集團的一般營運資金。

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資產進行策略性檢討。該物業由目標公司於一九九二年收購，自此曾出租予多名獨立第三方。經考慮該物業的地點、周邊設施、重建潛力及其租金收益(低於位元堂集團所持有其他投資物業)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。

經考慮上述情況，(i)宏安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，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。

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，將為二零二三年六月十九日或之前(或臨時協議訂約各方可能以書面協定之其他營業日)
「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71,000,000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二零二三年二月十五日或之前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
「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	並非為宏安或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	包含位處九龍高輝道13號寶城工業大廈(前稱油塘工業大廈)一個在11樓的廠房單位、部分天台及一個在地下的7號停車位之物業
「物業代理」	指	建富物業(工商舖)有限公司，為出售事項之物業代理
「臨時協議」	指	買方、賣方與物業代理所訂立日期為二零二三年二月六日之臨時買賣協議，內容有關出售事項
「買方」	指	李華
「銷售股份」	指	目標公司兩股普通股，相當於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(該筆貸款於二零二二年十二月三十一日之本金額約為10,800,000港元，有關金額於完成前可能有所變動)，為一筆無抵押貸款並須按要求償還，且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	維富投資有限公司，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	賣方A及賣方B

「賣方A」	指	位元堂藥廠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為位元堂之間接非全資附屬公司，並由位元堂間接擁有約99.8%權益，以及由潘振榮、何維紀及潘樹強擁有餘下約0.2%權益
「賣方B」	指	宏安(代理人)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為宏安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，二零二三年二月六日

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