

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
有關出售該物業之須予披露交易

出售事項

於二零二三年三月二十一日，賣方(位元堂之間接全資附屬公司)與買方及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66,800,000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

於二零二三年三月二十一日，賣方(位元堂之間接全資附屬公司)與買方及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66,800,000港元。

* 僅供識別

臨時協議之主要條款

臨時協議之主要條款概述如下：

- 日期：二零二三年三月二十一日
- 訂約方：
- (i) 卓怡投資有限公司，為位元堂之間接全資附屬公司，作為賣方；
 - (ii) 利寶置業有限公司，作為買方；及
 - (iii) 天保策略物業顧問有限公司，作為物業代理
- 該物業：位處香港新界沙田大圍道66號、68號、70號及72號地下及部份天井B號舖
- 於完成後，該物業將按照新租賃協議由買方(作為業主)租賃予位元堂零售(作為租戶)。
- 代價：66,800,000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54,700,000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：代價已並將由買方按下列方式支付賣方：
- (i) 首期訂金3,200,000港元，已於簽訂臨時協議時支付(「**首期訂金**」)；
 - (ii) 進一步訂金3,480,000港元，須於簽訂正式協議時支付(「**進一步訂金**」)；及

(iii) 代價結餘60,120,000港元須於完成時支付。

首期訂金已支付，而進一步訂金須由買方支付予賣方之律師(作為託管人)，並將於賣方證明代價結餘足以清償該物業之按揭貸款後發放予賣方。

正式協議： 賣方與買方將於二零二三年三月三十一日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)，而有關出售事項之一切印花稅完全由買方承擔。

完成： 完成將於二零二三年六月三十日或之前進行。

佣金： 物業代理將有權於簽署臨時協議時向賣方及買方各收取金額相當於代價1%之佣金。賣方應付物業代理之佣金將不遲於完成日期後一日支付。

終止： 倘賣方或買方未能根據臨時協議完成買賣該物業，違約方應立即向物業代理支付相當於代價2%的款項作為物業代理的賠償，並承擔所產生的印花稅。

有關該物業之資料

該物業為位處於香港新界沙田大圍道66號、68號、70號及72號地下及部份天井B號舖的一個商舖單位，總實用面積約為655平方呎，另加天井經修訂實用面積約為21平方呎。目前，該物業受現有租賃協議所規限，並已出租予位元堂零售(位元堂之間接附屬公司)，由二零二二年二月二十三日起至二零二五年二月二十二日止(包括首尾兩日)為期三年，於二零二二年二月二十三日至二零二三年二月二十二日月租為186,500港元，於二零二三年二月二十三日至二零二四年二月二十二日月租為205,150港元，及於二零二四年二月二十三日至二零二五年二月二十二日月租約225,665港元，作零售商舖用途。

於完成後，賣方與位元堂零售將訂立退租協議，據此，現有租賃協議下的租期將立即終止。其後該物業將由買方(作為業主)租賃予位元堂零售(作為租戶)，租賃期為3年，自二零二三年六月三十日起，月租為186,000港元，並可根據新租賃協議有權選擇續期3年，每月租金為不少於186,000港元但不超過215,000港元(以當時之現行市場租金為準)。

於二零二三年二月二十八日，宏安集團就該物業之賬面值約為48,500,000港元及位元堂集團就該物業之賬面值約為25,100,000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二零二二年九月三十日止六個月賣方之未經審核財務報表，該物業應佔之收益及溢利/(虧損)淨額如下：

	截至二零二二年 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 二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
收益	1,132	1,512	1,494
除稅前溢利/(虧損)	(2,815)	1,361	(1,655)
除稅後溢利/(虧損)	(2,968)	1,176	(1,836)

出售事項之財務影響及擬定所得款項用途

預期於完成後，宏安集團及位元堂集團將各自錄得收益(經扣減相關支出及費用後)分別約17,300,000港元及約40,700,000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65,800,000港元、於二零二三年二月二十八日宏安集團就該物業之賬面值約48,500,000港元及位元堂集團就該物業之賬面值約25,100,000港元計算得出。

宏安集團及位元堂集團將錄得出售事項之實際收益仍有待宏安及位元堂的核數師分別審核及審閱。

出售事項之所得款項淨額約15,700,000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)擬用作一般營運資金。

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，自此曾出租予多名獨立第三方及位元堂零售。經考慮現行零售物業市況及該物業之地點、樓齡、週邊設施及重建潛力等特性後，宏安董事會及位元堂董事會均認為，出售事項不但是位元堂集團有盈利地變現該物業投資的良好機會，並利用出售事項所得款項，以減少負債。此外，儘管進行出售事項，根據新租賃協議，與現有租賃協議相比，位元堂零售將能夠以較長租期及相對較低的月租繼續使用該物業以經營其零售業務。

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(宏安擁有約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。

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)透過中國農產品管理及銷售於中國農產品交易市場的物業。

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，其最終由吳波及吳少康分別擁有70%及30%。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，將為二零二三年六月三十日或之前
「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66,800,000港元
「出售事項」	指	根據臨時協議出售該物業
「現有租賃協議」	指	賣方(作為業主)與位元堂零售(作為租戶)所訂立日期為二零二二年五月二十日之租賃協議，內容有關租賃該物業，由二零二二年二月二十三日起至二零二五年二月二十二日止(包括首尾兩日)為期三年
「正式協議」	指	賣方與買方將於二零二三年三月三十一日或之前就買賣該物業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

「新租賃協議」	指	買方(作為業主)與位元堂零售(作為租戶)將於完成日期訂立之租賃協議，內容有關租賃該物業，租賃期固定為3年，自完成日期起計，並可選擇續租3年
「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	香港新界沙田大圍道66號、68號、70號及72號地下及部份天井B號舖
「物業代理」	指	天保策略物業顧問有限公司，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二零二三年三月二十一日之臨時買賣協議，內容有關買賣該物業
「買方」	指	利寶置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，即臨時協議之買方
「附屬公司」	指	具香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「賣方」	指	卓怡投資有限公司，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	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
「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
「位元堂零售」	指	位元堂(零售)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，二零二三年三月二十一日

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