

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)



WANG ON PROPERTIES LIMITED

宏安地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1243)

聯合公佈

**須予披露及關連交易
買賣持有該等物業權益
的目標公司**

宏安獨立董事委員會及宏安獨立股東之獨立財務顧問



宏安地產獨立董事委員會及宏安地產獨立股東之獨立財務顧問



位元堂獨立董事委員會及位元堂獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

買賣持有該等物業權益的目標公司

於二零二三年九月八日(於聯交所交易時段後)，(i)賣方I(宏安地產的間接全資附屬公司)與買方(位元堂之間接全資附屬公司)及(ii)賣方II(宏安地產的間接全資附屬公司)與買方分別就買賣該等目標公司訂立該等買賣協議，據此，(i)賣方I有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標I銷售股份(即目標公司I的全部已發行股本)；及(b)目標I股東貸款(即目標公司I於交易I完成日期欠賣方I的股東貸款)，代價為43,800,000港元(可予調整)，及(ii)賣方II有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標II銷售股份(即目標公司II的全部已發行股本)；及(b)目標II股東貸款(即目標公司II於交易II完成日期欠賣方II的股東貸款)，代價為35,000,000港元(可予調整)，按相應買賣協議的條款及條件進行。

截至本聯合公佈日期，目標公司I持有物業I的100%合法和實益所有權，目標公司II持有物業II的100%合法和實益所有權。

上市規則的涵義

買方為位元堂之附屬公司，而各該等賣方為宏安地產之附屬公司。位元堂及宏安地產各自為宏安之附屬公司。因此，買方為宏安地產之關連人士，而各該等賣方為位元堂之關連人士。此外，位元堂擁有宏安已發行股本約11.18%之權益，故買方為宏安之關連人士。由於就宏安、位元堂及宏安地產各自之該等交易之最高適用百分比率合共超過5%但少於25%，故該等交易就宏安、位元堂及宏安地產各自而言構成一項須予披露及關連交易，並因此須遵守上市規則之申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

宏安股東特別大會

宏安股東特別大會將予舉行，以由宏安獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易。一份載有(其中包括)(a)該等買賣協議及該等交易之進一步詳情；(b)宏安獨立董事委員會就該等買賣協議及該等交易向宏安獨立股東作出之推薦建議；(c)

獨立財務顧問致宏安獨立董事委員會及宏安獨立股東之意見函；(d)召開宏安股東特別大會之通告；及(e)上市規則規定之其他資料之宏安通函預期於二零二三年九月二十九日或之前寄發予宏安股東。

位元堂股東特別大會

位元堂股東特別大會將予舉行，以由位元堂獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易。一份載有(其中包括)(a)該等買賣協議及該等交易之進一步詳情；(b)位元堂獨立董事委員會就該等買賣協議及該等交易向位元堂獨立股東作出之推薦建議；(c)獨立財務顧問致位元堂獨立董事委員會及位元堂獨立股東之意見函；(d)召開位元堂股東特別大會之通告；及(e)上市規則規定之其他資料之位元堂通函預期於二零二三年九月二十九日或之前寄發予位元堂股東。

宏安地產股東特別大會

宏安地產股東特別大會將予舉行，以由宏安地產獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易。一份載有(其中包括)(a)該等買賣協議及該等交易之進一步詳情；(b)宏安地產獨立董事委員會就該等買賣協議及該等交易向宏安地產獨立股東作出之推薦建議；(c)獨立財務顧問致宏安地產獨立董事委員會及宏安地產獨立股東之意見函；(d)召開宏安地產股東特別大會之通告；及(e)上市規則規定之其他資料之宏安地產通函預期於二零二三年九月二十九日或之前寄發予宏安地產股東。

各項該等交易須待相關買賣協議所載之先決條件獲達成後方告完成，且該等交易未必會進行。宏安、位元堂及宏安地產之股東及潛在投資者分別於買賣宏安、位元堂及宏安地產證券時務請審慎行事。

緒言

於二零二三年九月八日(於聯交所交易時段後)，(i)賣方I(宏安地產的間接全資附屬公司)與買方(位元堂之間接全資附屬公司)及(ii)賣方II(宏安地產的間接全資附屬公司)與買方分別就買賣該等目標公司訂立該等買賣協議，據此：

- (i) 賣方I有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標I銷售股份(即目標公司I的全部已發行股本)；及(b)目標I股東貸款(即目標公司I於交易I完成日期欠賣方I的股東貸款)，代價為43,800,000港元(可予調整)；及
- (ii) 賣方II有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標II銷售股份(即目標公司II的全部已發行股本)；及(b)目標II股東貸款(即目標公司II於交易II完成日期欠賣方II的股東貸款)，代價為35,000,000港元(可予調整)，

按相應買賣協議的條款及條件進行。

截至本聯合公佈日期，目標公司I持有物業I的100%合法和實益所有權，目標公司II持有物業II的100%合法和實益所有權。

該等買賣協議

該等買賣協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二三年九月八日

買賣協議I的訂約方：	(1) 賣方I(宏安地產的間接全資附屬公司，作為賣方)	買賣協議II的訂約方：	(1) 賣方II(宏安地產的間接全資附屬公司，作為賣方)
	(2) 買方(位元堂的間接全資附屬公司，作為買方)		(2) 買方(位元堂的間接全資附屬公司，作為買方)

標的事項：	買賣協議I	買賣協議II
	<p>根據買賣協議I，賣方I同意出售而買方同意購買目標I銷售股份(即目標公司I的全部已發行股本)及目標公司I欠賣方I的目標I股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。</p> <p>目標公司I擁有物業I的100%法定和實際所有權。</p>	<p>根據買賣協議II，賣方II同意出售而買方同意購買目標II銷售股份(即目標公司II的全部已發行股本)及目標公司II欠賣方II的目標II股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。</p> <p>目標公司II擁有物業II的100%法定和實際所有權。</p>

在相關交易完成時，各物業均按「現狀」出售，不附帶任何產權負擔。各物業現時分別設有一項現有按揭。根據相關買賣協議，相關賣方須促使於相關交易完成日期或之前償還所有未償還款項以及悉數免除或解除現有按揭。

目標I代價：

交易I的代價(包括買賣目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款)應為43,800,000港元，買方應按以下方式支付：

- (a) 買方於簽署買賣協議I時向賣方I(或賣方I可能指定的代名人)支付17,520,000港元，作為按金；及
- (b) 代價餘額26,280,000港元須於交易I完成時由買方支付予賣方I(或賣方I可能指定的代名人)。

目標I代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於宏安地產集團對物業I的投資成本、物業I的租金收入以及物業I於二零二三年八月三十一日的市值估值(分別由宏安地產及位元堂安排進行)43,800,000港元及43,900,000港元。

目標II代價：

交易II的代價(包括買賣目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款)應為35,000,000港元，買方應按以下方式支付：

- (a) 買方於簽署買賣協議II時向賣方II(或賣方II可能指定的代名人)支付14,000,000港元，作為按金；及
- (b) 代價餘額21,000,000港元須於交易II完成時由買方支付予賣方II(或賣方II可能指定的代名人)。

目標II代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於宏安地產集團對物業II的投資成本、物業II的租金收入以及物業II於二零二三年八月三十一日的市值估值(分別由宏安地產及位元堂安排進行)35,000,000港元及35,300,000港元。

代價調整：

根據相關買賣協議，相關賣方承諾於相關交易完成日期起計30日內，向買方交付相關目標公司由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表。倘該等相關賬目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值並非零，則以下條文適用：

- (a) 如該等帳目所顯示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值多於零，則買方須於收到該等相關帳目之日起計五個營業日內，向相關賣方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的確實款項；或
- (b) 如該等帳目所顯示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值少於零，則相關賣方須於交付該等相關帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的確實款項。

完成的先決條件：

相關交易的完成均取決於以下先決條件是否達成或豁免(倘適用)：

- (a) 已取得宏安、位元堂及宏安地產各自獨立股東之批准，以及宏安、位元堂、宏安地產、該等賣方、買方及該等目標公司就相關買賣協議及其項下擬進行之交易須取得之所有其他必要公司及監管同意及批准；
- (b) 宏安、位元堂及宏安地產各自已履行及遵守上市規則就相關買賣協議項下擬進行的交易所規定的任何其他要求；
- (c) 買方已完成對相關目標公司的業務、財務、法律及其他方面的盡職審查，並滿意審查結果；
- (d) 相關賣方須及／或促使相關目標公司分別根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13A條及第13條賦予有關物業妥善業權，以及展示和提供有關物業的業權；及
- (e) 在相關交易完成時，相關賣方作出的每項保證在所有方面均屬真實和正確。

買方可全權酌情豁免條件(c)和(d)。概無其他條件可由相關買賣協議之任何一方豁免。

倘於二零二三年十二月三十一日或訂約雙方以書面協定的其他日期或之前，相關買賣協議所載的先決條件仍未達成(或未獲買方豁免)，則買方有權終止相關買賣協議。於終止後，相關賣方須於終止日期起計七日內，向相關買方全數退還根據相關買賣協議支付的所有按金，而無須支付補償費用或利息。

為免生疑問，任何交易的完成均不以其他交易的完成為條件。

該等交易的完成： 相關交易應在達成或豁免(倘適用)相關買賣協議規定的所有先決條件當日後五個營業日內完成。

緊隨完成相關交易後，各目標公司將(i)不再是宏安地產的附屬公司，(ii)成為位元堂的附屬公司，及(iii)繼續成為宏安的附屬公司。

費用、成本和開支： 各方應承擔自己的法律和專業費用、成本和開支、印花稅以及與相關買賣協議及其項下擬進行之交易有關或由此產生的所有其他稅費。

買方擬透過位元堂集團的內部資源就代價撥付資金。

有關該等目標公司及該等物業的資料

各目標公司均為在香港註冊成立的有限公司，以持有物業為目的，除持有相關物業的直接權益外，並無其他主要資產。於本聯合公佈日期及相關交易完成前，各目標公司均為宏安地產的間接全資附屬公司。

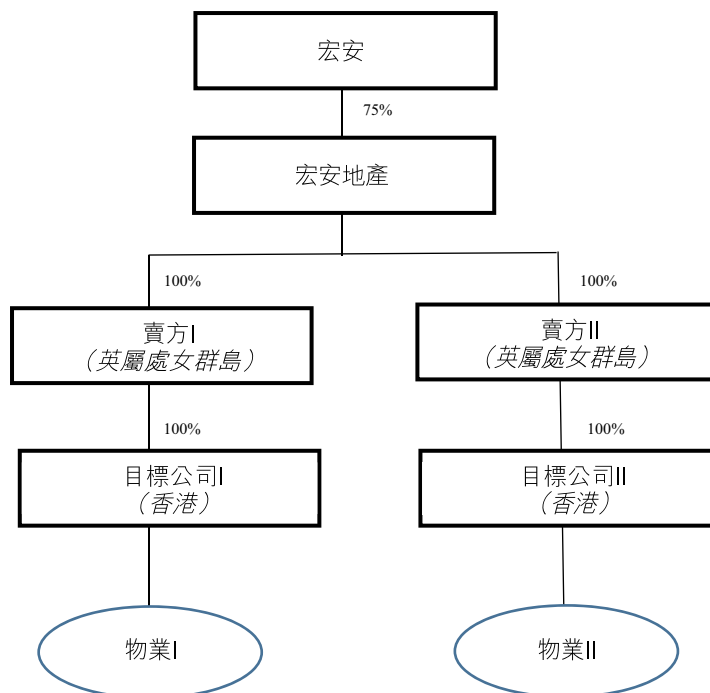
該等物業包括(i)物業I，即位於香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖；及(ii)物業II，即位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F號舖。

物業I之可供銷售面積為909平方呎，其中778平方呎面積現時租予位元堂另一間附屬公司，並以「位元堂」品牌作店舖經營。餘下131平方呎現時則租予獨立於宏安、位元堂及宏安地產各自之第三方，且其營運與宏安集團、位元堂集團及宏安地產集團之業務無關。

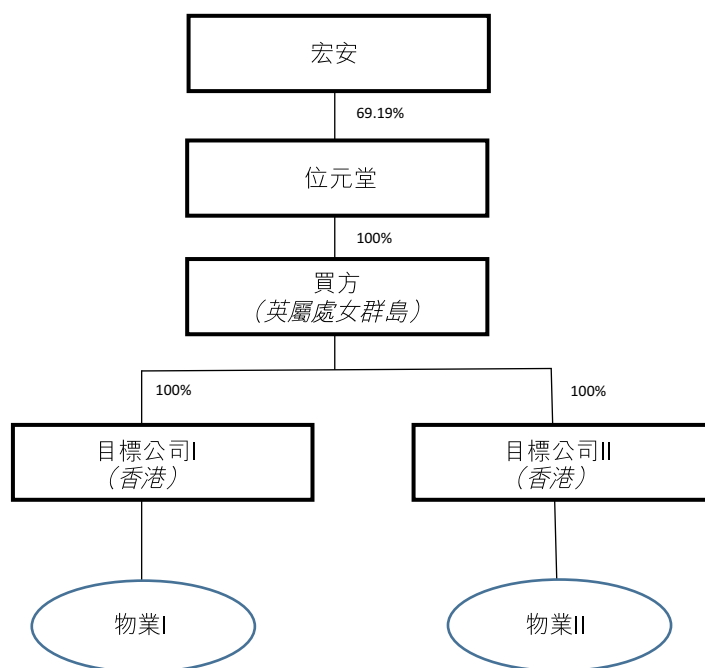
物業II之可供銷售面積為470平方呎，現時租予獨立於宏安、位元堂及宏安地產各自之第三方。物業II以「位元堂」品牌經營專營店。

該等物業將在相關交易完成時根據相關租賃情況交付。

下圖展示截至本聯合公佈日期該等目標公司的簡化股權和所有權結構：



下圖展示緊隨交易I完成和交易II完成後該等目標公司的簡化股權和所有權結構：



有關該等目標公司的財務資料

下文載列目標公司I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七月三十一日止四個月的財務資料摘要：

目標公司I

	截至二零二二年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收益	1,224	1,680	538
除稅前溢利／(虧損) 淨額	1,659	(305)	142
除稅後溢利／(虧損) 淨額	1,659	(305)	142

目標公司I於二零二三年七月三十一日的未經審核資產淨值約為1,492,000港元。

下文載列目標公司II於自二零二一年十一月三日(註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日止期間以及截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要：

目標公司II

	二零二一年 十一月三日 (註冊成立日期) 至二零二二年 三月三十一日 止期間 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收益	-	900	400
除稅前溢利／(虧損) 淨額	(2,419)	49	393
除稅後溢利／(虧損) 淨額	(2,419)	49	393

目標公司II於二零二三年七月三十一日的未經審核負債淨值約為1,977,000港元。

該等交易對宏安及宏安地產的財務影響以及宏安地產的所得款項用途

對宏安的財務影響

就宏安集團而言，該等交易之估計相關費用約為1,900,000港元。此外，考慮到該等交易之代價及該等目標公司各自於二零二三年七月三十一日之未經審核資產或負債淨值，估計於完成該等交易後，宏安集團的資產總值將減少約41,500,000港元、宏安集團的負債總額將減少約39,600,000港元、宏安集團母公司擁有人應佔權益將減少約1,100,000港元，而宏安集團的非控股權益將減少約800,000港元。除上文所披露者外，預期該等交易不會對宏安集團造成其他重大財務影響。實際財務影響將由宏安核數師審核。

對宏安地產的財務影響及宏安地產的所得款項用途

經考慮該等交易之考慮因素及該等目標公司各自於二零二三年七月三十一日之未經審核資產或負債淨值，估計於該等交易完成後，宏安地產集團之資產總值將減少約37,400,000港元。宏安地產集團的負債總額將減少約40,500,000港元。估計宏安地產集團的資產淨值將會增加約3,100,000港元，即宏安地產集團的資產總值及負債總值變動的淨影響。

估計宏安地產集團根據該等交易出售該等物業將錄得收益約3,100,000港元，於二零二三年七月三十一日，該金額乃根據該等交易之初步代價78,800,000港元，並計及以下項目：(i)該等目標公司之資產或負債淨值；(ii)目標I股東貸款及目標II股東貸款項下未償還款項；(iii)償還目標公司I結欠之未償還銀行貸款本金；及(iv)該等交易之估計相關費用計算。實際收益將由宏安地產核數師審核。

該等交易產生的所得款項淨額於償還相關現有按揭貸款後約為38,100,000港元，將用作宏安地產的營運資金。

訂立該等買賣協議的理由及裨益

物業I大部分面積及物業II全部面積均經營「位元堂」品牌分店。宏安董事及位元堂董事認為，收購該等物業符合位元堂集團之長期業務需求，並為位元堂集團進一步鞏固及擴展其在理想零售位置持續經營業務提供機會。

宏安董事及宏安地產董事不時對宏安及宏安地產各自的資產進行策略性檢討，以為各自的股東帶來最大回報。宏安董事及宏安地產董事認為，目前市場分別為宏安及宏安地產提供變現其於該等物業投資的良機。因此，宏安董事及宏安地產董事相信，出售該等物業將可讓宏安及宏安地產分別將其資源重新分配至未來投資機會及尋求其他增長機會。

宏安、位元堂及宏安地產各自之董事會(不包括宏安、位元堂及宏安地產各自之獨立非執行董事，其意見將分別載於宏安通函、位元堂通函及宏安地產通函內各自獨立董事委員會之函件)認為(i)該等買賣協議及(ii)該等交易之條款乃按一般商業條款訂立，且就宏安、位元堂及宏安地產以及彼等各自的股東而言屬公平合理，因此訂立該等買賣協議符合宏安集團、位元堂集團及宏安地產集團以及彼等各自的股東之整體利益。

有關宏安集團、買方、位元堂集團、該等賣方及宏安地產集團之資料

宏安集團

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)透過其擁有75.00%權益之上市附屬公司宏安地產於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過其擁有約69.19%權益之上市附屬公司位元堂從事醫藥及保健食品之製造及零售；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)從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。宏安由鄧清河先生(宏安之主席、執行董事及控股股東)(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

買方及位元堂集團

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬位元堂之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

位元堂集團主要從事(i)主要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)透過位元堂擁有約53.37%權益之上市附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。位元堂由宏安擁有約69.19%，而宏安則由鄧清河先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

該等賣方及宏安地產集團

各該等賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業，以及投資工商物業作投資回報及資本增值及資產管理之業務。宏安地產由宏安擁有75.00%，宏安則由鄧清河先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

上市規則的涵義

買方為位元堂之附屬公司，而各該等賣方為宏安地產之附屬公司。位元堂及宏安地產各自為宏安之附屬公司。因此，買方為宏安地產之關連人士，而各該等賣方為位元堂之關連人士。此外，位元堂擁有宏安已發行股本約11.18%之權益，故買方為宏安之關連人士。

由於就宏安、位元堂及宏安地產各自之該等交易之最高適用百分比率合共超過5%但少於25%，故該等交易就宏安、位元堂及宏安地產各自而言構成一項須予披露及關連交易，並因此須遵守上市規則之申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

宏安股東特別大會

宏安股東特別大會將予舉行，以由宏安獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易。於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益之宏安股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)須在宏安股東特別大會上就相關決議案放棄投票。鄧清河先生為宏安及位元堂各自之主席及執行董事。買方為位元堂之附屬公司，而位元堂為宏安之主要股東。因此，鄧清河先生、位元堂及彼等之緊密聯繫人各自將就有關該等買賣協議及該等交易之相關決議案放棄投票。

宏安已成立由全體獨立非執行宏安董事組成之獨立董事委員會，以就該等買賣協議及該等交易之條款及條件向宏安獨立股東提出推薦建議。領智企業融資有限公司已獲宏安委任為宏安之獨立財務顧問，以就上述事宜向宏安獨立董事委員會及宏安獨立股東提出意見。

一份載有(其中包括)(a)該等買賣協議及該等交易之進一步詳情；(b)宏安獨立董事委員會就該等買賣協議及該等交易向宏安獨立股東作出之推薦建議；(c)獨立財務顧問致宏安獨立董事委員會及宏安獨立股東之意見函；(d)召開宏安股東特別大會之通告；及(e)上市規則規定之其他資料之宏安通函預期於二零二三年九月二十九日或之前寄發予宏安股東。

位元堂股東特別大會

位元堂股東特別大會將予舉行，以由位元堂獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易。於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益之位元堂股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)須在位元堂股東特別大會上就相關決議案放棄投票。該等賣方各自為宏安地產之附屬公司，而宏安地產為宏安之附屬公司。因此，宏安及其緊密聯繫人將就有關該等買賣協議及該等交易之相關決議案放棄投票。

位元堂已成立由全體獨立非執行位元堂董事組成之獨立董事委員會，以就該等買賣協議及該等交易之條款及條件向位元堂獨立股東提出推薦建議。浩德融資有限公司已獲位元堂委任為位元堂之獨立財務顧問，以就上述事宜向位元堂獨立董事委員會及位元堂獨立股東提出意見。

一份載有(其中包括)(a)該等買賣協議及該等交易之進一步詳情；(b)位元堂獨立董事委員會就該等買賣協議及該等交易向位元堂獨立股東作出之推薦建議；(c)獨立財務顧問致位元堂獨立董事委員會及位元堂獨立股東之意見函；(d)召開位元堂股東特別大會之通告；及(e)上市規則規定之其他資料之位元堂通函預期於二零二三年九月二十九日或之前寄發予位元堂股東。

宏安地產股東特別大會

宏安地產股東特別大會將予舉行，以由宏安地產獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易。於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益之宏安地產股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)須在宏安地產股東特別大會上就相關決議案放棄投票。買方為位元堂之附屬公司，而位元堂為宏安之附屬公司。因此，宏安及其緊密聯繫人將就有關該等買賣協議及該等交易之相關決議案放棄投票。

宏安地產已成立由全體獨立非執行宏安地產董事組成之獨立董事委員會，以就該等買賣協議及該等交易之條款及條件向宏安地產獨立股東提出推薦建議。百利勤金融有限公司已獲宏安地產委任為宏安地產之獨立財務顧問，以就上述事宜向宏安地產獨立董事委員會及宏安地產獨立股東提出意見。

一份載有(其中包括)(a)該等買賣協議及該等交易之進一步詳情；(b)宏安地產獨立董事委員會就該等買賣協議及該等交易向宏安地產獨立股東作出之推薦建議；(c)獨立財務顧問致宏安地產獨立董事委員會及宏安地產獨立股東之意見函；(d)召開宏安地產股東特別大會之通告；及(e)上市規則規定之其他資料之宏安地產通函預期於二零二三年九月二十九日或之前寄發予宏安地產股東。

各項該等交易須待相關買賣協議所載之先決條件獲達成後方告完成，且該等交易未必會進行。宏安、位元堂及宏安地產之股東及潛在投資者分別於買賣宏安、位元堂及宏安地產證券時務請審慎行事。

釋義

於本聯合公佈中，除另有界定者或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：149)
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	物業I及物業II，而「各物業」或「相關物業」應據其詮釋
「物業I」	指	香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖
「物業II」	指	香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F舖
「買方」	指	Guidepost Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為位元堂的間接全資附屬公司

「買賣協議I」	指	賣方I與買方就交易I於二零二三年九月八日簽訂的買賣協議
「買賣協議II」	指	賣方II與買方就交易II於二零二三年九月八日簽訂的買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議I及買賣協議II，而「相關買賣協議」或「相應買賣協議」應據其詮釋
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	目標公司I及目標公司II，而「各目標公司」或「相關目標公司」應據其詮釋
「目標公司I」	指	誠衛有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本聯合公佈日期為賣方I的直接全資附屬公司，亦為物業I的唯一法定及實益擁有人
「目標公司II」	指	利晴有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本聯合公佈日期為賣方II的直接全資附屬公司，亦為物業II的唯一法定及實益擁有人
「目標I代價」	指	初步金額為43,800,000港元，可按本聯合公佈「該等買賣協議-目標I代價」一節所載作出調整
「目標I有形資產淨值」	指	目標公司I所有可隨時轉換為現金或現金等價物的有形資產總額(為預付款項、存款及其他應收款項以及銀行現金，為免生疑，不包括物業I、任何無形資產和其他固定資產及遞延稅項)，減去目標公司I於交易I完成日期的所有負債(實際、或有或其他負債，但不包括目標I股東貸款及物業I現有抵押項下之任何負債)及準備金總額

「目標I銷售股份」	指	目標公司I的一股已發行普通股，即目標公司I在交易I完成前由賣方I合法和實益擁有的全部已發行股本
「目標I股東貸款」	指	目標公司I於交易I完成日期結欠賣方I的股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還的股東貸款，於本聯合公佈日期約為20,800,000港元
「目標II代價」	指	初步金額為35,000,000港元，可按本聯合公佈「該等買賣協議-目標II代價」一節所載作出調整
「目標II有形資產淨值」	指	目標公司II所有可隨時轉換為現金或現金等價物的有形資產總額(為預付款項、存款及其他應收款項以及銀行現金，為免生疑，不包括物業II、任何無形資產和其他固定資產及遞延稅項)，減去目標公司II於交易II完成日期的所有負債(實際、或有或其他負債，但不包括目標II股東貸款)及準備金總額
「目標II銷售股份」	指	目標公司II的一股已發行普通股，即目標公司II在交易II完成前由賣方II合法和實益擁有的全部已發行股本
「目標II股東貸款」	指	目標公司II於交易II完成日期結欠賣方II的股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還的股東貸款，於本聯合公佈日期約為35,700,000港元
「交易I」	指	賣方I與買方根據買賣協議I出售及收購目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款
「交易I完成」	指	根據買賣協議I完成交易I
「交易I完成日期」	指	本聯合公佈「該等買賣協議-該等交易的完成」一節中更具體披露的交易I完成日期

「交易II」	指	賣方II與買方根據買賣協議II出售及收購目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款
「交易II完成」	指	根據買賣協議II完成交易II
「交易II完成日期」	指	本聯合公佈「該等買賣協議–該等交易的完成」一節中更具體披露的交易II完成日期
「該等交易」	指	交易I和交易II，而「相關交易」應據其詮釋
「賣方I」	指	Viva Action Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，是宏安地產的間接全資附屬公司
「賣方II」	指	Shining Sun Developments Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，是宏安地產的間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方I及賣方II，而「相關賣方」應據其詮釋
「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)
「宏安通函」	指	將寄發予宏安股東有關(其中包括)該等買賣協議及該等交易之通函
「宏安董事」	指	宏安之董事
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「宏安獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為宏安獨立董事委員會及宏安獨立股東就該等買賣協議及該等交易的獨立財務顧問

「宏安獨立股東」	指	毋須就將於宏安股東特別大會上提呈以批准該等買賣協議及該等交易之決議案放棄投票之宏安股東
「宏安股東特別大會」	指	為(其中包括)批准該等買賣協議及該等交易而將召開及舉行之宏安股東特別大會
「宏安股東」	指	宏安股份之持有人
「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
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited宏安地產有限公司，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：1243)，並為由宏安擁有75.00%權益之上市附屬公司
「宏安地產通函」	指	將寄發予宏安地產股東有關(其中包括)該等買賣協議及該等交易之通函
「宏安地產董事」	指	宏安地產之董事
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「宏安地產獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為宏安地產獨立董事委員會及宏安地產獨立股東就該等買賣協議及該等交易的獨立財務顧問
「宏安地產獨立股東」	指	毋須就將於宏安地產股東特別大會上提呈以批准該等買賣協議及該等交易之決議案放棄投票之宏安地產股東
「宏安地產股東特別大會」	指	為(其中包括)批准該等買賣協議及該等交易而將召開及舉行之宏安地產股東特別大會

「宏安地產股東」	指	宏安地產股份之持有人
「宏安地產股份」	指	宏安地產已發行股本中每股面值0.001港元之普通股
「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)，並為由宏安擁有69.19%權益之上市附屬公司
「位元堂通函」	指	將寄發予位元堂股東有關(其中包括)該等買賣協議及該等交易之通函
「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
「位元堂獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並為位元堂獨立董事委員會及位元堂獨立股東就該等買賣協議及該等交易的獨立財務顧問
「位元堂獨立股東」	指	毋須就將於位元堂股東特別大會上提呈以批准該等買賣協議及該等交易之決議案放棄投票之位元堂股東
「位元堂股東特別大會」	指	為(其中包括)批准該等買賣協議及該等交易而將召開及舉行之位元堂股東特別大會
「位元堂股東」	指	位元堂股份之持有人
「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

「%」

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

承董事會命
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
執行董事兼行政總裁
鄧灝康

香港，二零二三年九月八日

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；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；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。

於本聯合公佈日期，宏安地產董事會包括執行董事鄧灝康先生、黃靜嫻女士及程德韻女士；及獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生、梁家棟博士測量師及陳浩華博士。

* 僅供識別