

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。



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)

須予披露交易 收購該等物業

董事會宣佈，於二零二零年十月十六日(交易時段後)，本集團與賣方訂立臨時協議，據此，本集團同意購買及賣方同意出售該等物業，總代價為43,000,000港元。於完成後，該等物業將以交吉方式交付買方。

由於根據上市規則第14.07條計算的收購事項的其中一項有關適用百分比率超逾5%但低於25%，收購事項(於合併計算時)構成本公司根據上市規則第14章的須予披露交易，故須遵守上市規則項下申報及公佈之規定。

收購該等物業

董事會宣佈，於二零二零年十月十六日(交易時段後)，本集團與賣方訂立臨時協議，據此，本集團同意購買及賣方同意出售該等物業，總代價為43,000,000港元。

臨時協議

(1) 臨時協議A

日期

二零二零年十月十六日

* 僅供識別

訂約方

- (a) 耀發有限公司(作為買方)。買方A為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有。
- (b) 富邦銀行(香港)有限公司(作為賣方)。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。
- (c) 名成(店舖)代理有限公司(作為代理)。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

買賣

根據臨時協議A，賣方同意出售及本公司同意購買物業A，惟須受限於當中所載條款。

物業A

物業A為九龍青山道220-240及240A號永隆街20及22號永隆大廈D區地下D舖，實用面積約為483平方呎。

代價A

代價A將由買方A按下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 首期訂金為數1,000,000港元已於簽立臨時協議A後支付予賣方；
- (b) 後續訂金為數950,000港元應於二零二零年十一月四日或之前簽立正式協議A後支付；及
- (c) 結餘17,550,000港元應於二零二零年十二月十五日或之前完成A落實後支付予賣方。

根據臨時協議A，代理將有權於不遲於完成A日期自賣方收取為數195,000港元及自買方A收取為數195,000港元之佣金。

臨時協議A (包括代價A) 之條款乃按一般商業條款訂立，由買方A與賣方經參考鄰近地區類似物業之市值後公平磋商釐定。物業A之收購將由內部資源撥付。董事(包括獨立非執行董事)認為臨時協議A之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

完成

預期完成A將於二零二零年十二月十五日或之前落實。

賣方將於完成A落實後以交吉方式向買方A交付物業A。

倘於任何情況下賣方或買方A未能按臨時協議A所載方式完成物業A之買賣，則違約方應向代理補償390,000港元作為協定賠償金。

(2) 臨時協議B

日期

二零二零年十月十六日

訂約方

- (a) 高陞有限公司(作為買方)。買方B為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有。
- (b) 富邦銀行(香港)有限公司(作為賣方)。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。
- (c) 名成(店舖)代理有限公司(作為代理)。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

買賣

根據臨時協議B，賣方同意出售及本公司同意購買物業B，惟須受限於當中所載條款。

物業B

物業B為九龍青山道220-240及240A號永隆街20及22號永隆大廈E區1樓E-1公寓，實用面積約為490平方呎。

代價B

代價B將由買方B按下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 首期訂金為數200,000港元已於簽立臨時協議B後支付予賣方；
- (b) 後續訂金為數200,000港元應於二零二零年十一月四日或之前簽立正式協議B後支付；及
- (c) 結餘3,600,000港元應於二零二零年十二月十五日或之前完成B落實後支付予賣方。

根據臨時協議B，代理將有權於不遲於完成B日期自賣方收取為數40,000港元及自買方B收取為數40,000港元之佣金。

臨時協議B(包括代價B)之條款乃按一般商業條款訂立，由買方B與賣方經參考鄰近地區類似物業之市值後公平磋商釐定。物業B之收購將由內部資源撥付。董事(包括獨立非執行董事)認為臨時協議B之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

完成

預期完成B將於二零二零年十二月十五日或之前落實。

賣方將於完成B落實後以交吉方式向買方B交付物業B。

倘於任何情況下賣方或買方B未能按臨時協議B所載方式完成物業B之買賣，則違約方應向代理補償80,000港元作為協定賠償金。

(3) 臨時協議C

日期

二零二零年十月十六日

訂約方

- (a) 位元堂(地區)有限公司(作為買方)。買方C為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有。
- (b) 富邦銀行(香港)有限公司(作為賣方)。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。
- (c) 名成(店舖)代理有限公司(作為代理)。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

買賣

根據臨時協議C，賣方同意出售及本公司同意購買物業C，惟須受限於當中所載條款。

物業C

物業C為九龍青山道220-240及240A號永隆街20及22號永隆大廈E區地下E舖，實用面積約為466平方呎。

代價C

代價C將由買方C按下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 首期訂金為數1,000,000港元已於簽立臨時協議C後支付予賣方；
- (b) 後續訂金為數950,000港元應於二零二零年十一月四日或之前簽立正式協議C後支付；及

(c) 結餘17,550,000港元應於二零二零年十二月十五日或之前完成C落實後支付予賣方。

根據臨時協議C，代理將有權於不遲於完成C日期自賣方收取為數195,000港元及自買方C收取為數195,000港元之佣金。

臨時協議C(包括代價C)之條款乃按一般商業條款訂立，由買方C與賣方經參考鄰近地區類似物業之市值後公平磋商釐定。物業C之收購將由內部資源撥付。董事(包括獨立非執行董事)認為臨時協議C之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

完成

預期完成C將於二零二零年十二月十五日或之前落實。

賣方將於完成C落實後以交吉方式向買方C交付物業C。

倘於任何情況下賣方或買方C未能按臨時協議C所載方式完成物業C之買賣，則違約方應向代理補償390,000港元作為協定賠償金。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要從事(1)主要於中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌出售之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；(2)加工及零售「珮夫人」及「珮氏」品牌之西藥產品及個人護理產品；(3)物業投資；及(4)管理及營運農產品交易市場。

賣方主要從事銀行業務。代理主要從事物業代理業務。

本集團一直在積極尋求良好投資機遇及董事認為收購事項乃良好投資機遇，並相信在擴大本集團香港零售網絡的同時，本集團將受益於該等物業的預期價值增長。

本集團擬收購該等物業作為其零售業務的長期用途。

考慮到以上所述，董事認為收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的收購事項的其中一項有關適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項(於合併計算時)構成本公司根據上市規則第14章的須予披露交易，故須遵守上市規則項下申報及公佈之規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	根據臨時協議收購該等物業
「代理」	指	名成(店舖)代理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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)
「完成」	指	根據正式協議完成該等物業之買賣
「完成A」	指	根據正式協議A完成物業A之買賣
「完成B」	指	根據正式協議B完成物業B之買賣
「完成C」	指	根據正式協議C完成物業C之買賣

* 僅供識別

「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價A」	指	19,500,000港元，即買方A根據臨時協議A向賣方支付的總代價
「代價B」	指	4,000,000港元，即買方B根據臨時協議B向賣方支付的總代價
「代價C」	指	19,500,000港元，即買方C根據臨時協議C向賣方支付的總代價
「董事」	指	本公司董事
「正式協議A」	指	賣方與買方A就買賣物業A將於二零二零年十一月四日或之前訂立之正式協議
「正式協議B」	指	賣方與買方B就買賣物業B將於二零二零年十一月四日或之前訂立之正式協議
「正式協議C」	指	賣方與買方C就買賣物業C將於二零二零年十一月四日或之前訂立之正式協議
「正式協議」	指	正式協議A、正式協議B及正式協議C之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C之統稱
「物業A」	指	九龍青山道220-240及240A號永隆街20及22號永隆大廈D區地下D舖，實用面積約為483平方呎
「物業B」	指	九龍青山道220-240及240A號永隆街20及22號永隆大廈E區1樓E-1公寓，實用面積約為490平方呎
「物業C」	指	九龍青山道220-240及240A號永隆街20及22號永隆大廈E區地下E舖，實用面積約為466平方呎
「臨時協議A」	指	賣方、買方A與代理就買賣物業A於二零二零年十月十六日訂立之臨時買賣協議
「臨時協議B」	指	賣方、買方B與代理就買賣物業B於二零二零年十月十六日訂立之臨時買賣協議
「臨時協議C」	指	賣方、買方C與代理就買賣物業C於二零二零年十月十六日訂立之臨時買賣協議
「臨時協議」	指	臨時協議A、臨時協議B及臨時協議C之統稱
「買方」	指	買方A、買方B及買方C之統稱

「買方A」	指	耀發有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買方B」	指	高陞有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買方C」	指	位元堂(地區)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「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章公司條例賦予之涵義
「賣方」	指	富邦銀行(香港)有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

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
 陳振康

香港，二零二零年十月十六日

於本公佈日期，執行董事為鄧清河先生、陳振康先生、鄧梅芬女士及鄧蕙敏女士；而獨立非執行董事為梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生。

* 僅供識別