

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。



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)

公佈
有關收購物業之
須予披露交易

收購事項

董事會宣佈於二零一三年一月三十一日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立臨時協議，以現金代價81,000,000港元購買該物業，代價將以本集團之內部資源及／或銀行信貸撥付。

該物業位於香港九龍，現時出租予一名獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方作商業用途。於完成後，該物業交付予買方時仍須受租約的約束。

一般事項

根據上市規則第14.06(2)條，臨時協議項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露交易。

臨時協議

1. 日期

二零一三年一月三十一日

2. 訂約方

- i. 賣方： 奇佳亞洲集團有限公司(以確認人身份)，主要從事物業控股；及
- ii. 買方： 信洋投資有限公司，本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業控股。

* 僅供識別

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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，及本公司與賣方於本公佈日期前概無訂立任何先前交易。

3. 將予收購資產

該物業位於香港九龍寶靈街14號寶靈大廈地下，可銷售樓面面積約800平方呎，租約為期三年至二零一五年七月三十一日屆滿，月租為132,000港元，包括差餉、地租及管理費，惟不包括水電煤費用及其他開支，租客可選擇按公開市值租金進一步續租兩年（惟在任何情況下，增幅不超過15%）。

於完成後，該物業交付予買方時仍須受租約的約束。

4. 代價

代價為81,000,000港元，其中4,000,000港元已由買方於簽署臨時協議時支付予賣方作為首筆按金，4,100,000港元將於二零一三年二月二十六日或之前訂立正式協議後支付作為進一步按金，而餘額72,900,000港元將於二零一三年四月二日或之前完成時支付。

代價乃經買方與賣方於參考同區類似物業的當前市場價格及目前租金回報經公平磋商後釐定。代價將以本集團之內部資源及／或銀行信貸撥付。

5. 先決條件

收購事項須待賣方（作為買方）與恒天（作為賣方）於二零一三年一月十五日訂立之買賣協議項下擬進行之買賣完成後，方可作實，據此，賣方同意以代價70,000,000港元向恒天收購該物業。該買賣將於二零一三年四月二日或之前完成。

6. 完成

根據臨時協議，交易將於二零一三年四月二日或之前完成。

進行收購事項之理由及裨益

買方主要從事物業控股。本集團主要從事(i)在中國及香港等地製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌行銷之中藥產品及以傳統配方由精選藥材製成之一系列產品；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌加工及出售西藥、健康食品及個人護理產品；及(iii)物業投資。

該物業現時出租以收取租金收入，而本集團於完成後將繼續出租該物業以收取租金收入，或於現有租約到期後由本集團自用該物業作為零售店舖，視乎當時市況而定。董事對香港商業物業長遠前景充滿信心，因此認為收購事項將鞏固本集團之物業組合及/或收入基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為臨時協議之條款為正常商業條款，誠屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則第14.06(2)條，臨時協議項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露交易。

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	買方根據臨時協議向賣方收購該物業
「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*)，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	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之總現金代價為81,000,000港元
「董事」	指	本公司董事

* 僅供識別

「恒天」	指	恒天置業有限公司，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，恒天於本公佈日期為該物業的唯一實益擁有人，而恒天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，而本公司與恒天於本公佈日期前概無訂立任何先前交易
「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
「該物業」	指	位於香港九龍寶靈街14號寶靈大廈地下，可銷售樓面面積約800平方呎之物業
「臨時協議」	指	買方與賣方於二零一三年一月三十一日就收購事項訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	信洋投資有限公司，本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業控股
「股份」	指	本公司股本中每股面值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32章公司條例賦予之涵義

「賣方」 指 奇佳亞洲集團有限公司，一名獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方，主要從事物業控股

「%」 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*)
董事總經理
陳振康

香港，二零一三年二月四日

於本公佈日期，執行董事為鄧清河先生、陳振康先生及鄧梅芬女士；而獨立非執行董事為梁偉浩先生、蕭文豪先生、袁致才先生及曹永牟先生。

* 僅供識別