

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，概不對因本聯合公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)



**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)

有關收購該等物業之主要及關連交易

有關出售該等物業之主要及關連交易

### 該協議

於二零一八年二月七日(交易時段後)，位元堂之間接全資附屬公司Guidepost Investments與宏安地產及宏安地產之間接全資附屬公司East Run訂立該協議，內容有關East Run出售及Guidepost Investments購買各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。目標公司之唯一資產為該等物業。交易之代價為350,000,000港元(可於完成時經參考目標公司之流動資產淨值予以調整)。

### 上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，宏安分別為宏安地產及位元堂之間接控股股東(並因此為關連人士)，分別持有宏安地產及位元堂全部已發行股份之75.0%及約56.5%。因此，就上市規則而言，East Run及Guidepost Investments各自分別為位元堂及宏安地產之聯繫人，而該協議項下擬進行之交易則構成位元堂及宏安地產之關連交易。由於位元堂及宏安地產有關交易之適用百分比率(定義見上市規則)分別超過25%及低於100%，該協議及其項下擬進行之交易構成位元堂及宏安地產之關連交易及主要交易，因此，須遵守上市規則第14A及14章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

\* 僅供識別

## **位元堂獨立董事委員會及宏安地產獨立董事委員會**

由全體獨立非執行位元堂董事組成之位元堂獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易向獨立位元堂股東提供意見。

由全體獨立非執行宏安地產董事組成之宏安地產獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易向獨立宏安地產股東提供意見。

## **位元堂股東特別大會及宏安地產股東特別大會**

位元堂股東特別大會將予舉行，藉以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。宏安及其聯繫人將(及於該協議擁有重大權益之任何其他位元堂股東將須)放棄就於位元堂股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。

宏安地產股東特別大會將予舉行，藉以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。宏安及其聯繫人將(及於該協議擁有重大權益之任何其他宏安地產股東將須)放棄就於宏安地產股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。

## **寄發通函**

一份載有(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)位元堂獨立董事委員會致獨立位元堂股東之推薦建議；(iii)位元堂獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行之交易致位元堂獨立董事委員會及獨立位元堂股東之意見函件；及(iv)召開位元堂股東特別大會之通告連同代表委任表格之通函預期將於二零一八年三月二日或之前寄發予位元堂股東。

一份載有(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)宏安地產獨立董事委員會致獨立宏安地產股東之推薦建議；(iii)宏安地產獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行之交易致宏安地產獨立董事委員會及獨立宏安地產股東之意見函件；及(iv)召開宏安地產股東特別大會之通告連同代表委任表格之通函預期將於二零一八年三月二日或之前寄發予宏安地產股東。

## 警告

位元堂及宏安地產之股東及有意投資者須注意，該協議須待多項條件(包括但不限於在位元堂股東特別大會及宏安地產股東特別大會上批准該協議)獲達成後，方告落實，因此，該協議項下擬進行之交易可能會或可能不會進行。故此，位元堂及宏安地產的股東及有意投資者於買賣或擬買賣位元堂及／或宏安地產之股份或其他證券(如有)時務請審慎行事。

## 該協議

於二零一八年二月七日(交易時段後)，位元堂之間接全資附屬公司Guidepost Investments與宏安地產及宏安地產之間接全資附屬公司East Run訂立該協議，內容有關East Run出售及Guidepost Investments購買各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。目標公司之唯一資產為該等物業。該協議之條款概要載列如下：

- 日期 : 二零一八年二月七日
- 訂約方 : East Run(作為賣方)  
宏安地產(作為擔保人)  
Guidepost Investments(作為買方)
- 標的事項 : Guidepost Investments同意購買而East Run同意出售各目標公司之全部已發行股本及各目標公司結欠之所有股東貸款。

目標公司為該等物業之相關登記擁有人，該等物業為有抵押之商用物業：

登記擁有人	地址	可售樓面面積 (平方呎)	宏安地產之 原收購成本 (百萬港元)
光暉	香港筲箕灣道 106-108號地下B舖	791	13.0
Wang To	新界大埔安慈路3號 翠屏花園1樓3號舖	712	19.7
東華	香港利園山道61、 63、65、67、71及 73號及波斯富街 108、110、112、 116、118及120號 寶榮大樓地下AB舖	1,204	210.0
Precious Investments	九龍西洋菜南街 166號地下及閣樓	1,318	83.3

該等物業目前根據與位元堂集團(有關東華擁有之該等物業)及獨立第三方(有關光暉、Wang To及Precious Investments擁有之該等物業)之現有租約出租。

代價 : 交易之代價為350,000,000港元，須以現金支付(可於完成時經參考目標公司之流動資產淨值(就調整而言，不包括該等物業、遞延稅項、股東貸款及現有銀行貸款)予以調整)。於簽訂該協議後，Guidepost Investments已向East Run支付按金35,000,000港元(為代價之10%)，代價餘額須於完成時支付(可予調整)。

代價乃由賣方與買方根據該協議於考慮以下多項因素後按一般商業條款經公平磋商後釐定，包括(i)目標公司持有該等物業之組合，及(ii)獨立專業估值師就該等物業編製之指示性初步估值。

先決條件 : 該協議項下之交易須待達成以下條件後，方告完成：

(i) Guidepost Investments已對該等物業以及各目標公司之業務、財務、稅務、法律及其他方面完成盡職調查結果，且於所有方面合理地信納其當時之結果；

(ii) 獨立位元堂股東在位元堂股東特別大會上已批准該協議及其項下擬進行之交易；及

(iii) 獨立宏安地產股東在宏安地產股東特別大會上已批准該協議及其項下擬進行之交易。

上述條款(ii)及(iii)不能獲豁免。

完成 : 受限於上述條件之達成(或豁免，視乎情況而定)後，預期該協議項下之交易將於二零一八年三月二十九日或之前完成(或East Run與Guidepost Investments可能以書面協定之有關其他日期)，屆時目標公司將不再為宏安地產之附屬公司，並將成為位元堂之附屬公司。

擔保：宏安地產同意就East Run於該協議項下之責任及交易相關之其他有關文件向Guidepost Investments提供擔保及彌償。

## 訂立該協議之理由及裨益

### 位元堂

位元堂集團之主要業務主要包括(i)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；及(ii)以「珮夫人」品牌加工及零售西藥、保健食品及個人護理產品。

東華擁有之該等物業根據與位元堂集團訂立之租約出租，而Precious Investments、光暉及Wang To擁有之其他三項該等物業則根據與獨立第三方訂立之現有租約出租，租約將分別於二零一八年二月、二零一九年八月及二零一九年九月屆滿。交易為位元堂集團進一步在戰略性零售點建立及擴張其業務提供機會，因為該等物業位於位元堂董事會認為適合位元堂集團發展醫藥零售業務之地點。因此，於交易完成後，位元堂擬保留該等物業作自用(倘Precious Investments、光暉及Wang To擁有之該等物業租約屆滿)。代價亦具吸引力，為按獨立估值師以市場法對該等物業進行之初步估值折讓約8.9%。

經考慮上述各項，位元堂董事(位元堂獨立董事委員會之成員除外，彼等之意見將於考慮位元堂獨立財務顧問之建議後載於位元堂將發出之通函內)認為該協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而交易乃在位元堂集團之正常及日常業務過程中進行，符合位元堂及位元堂股東之整體利益。

### 宏安地產

宏安地產集團之主要業務主要包括(i)發展住宅及商用物業作銷售；及(ii)投資工業及商用樓宇以供出租或出售。

宏安地產集團之物業發展業務之利潤已證明較其物業投資業務豐厚。因此，宏安地產董事會擬著重調配宏安地產集團之資源至物業發展分部。交易使宏安地產集團降低其資產負債比率，並進一步優化宏安地產集團之資本結構。儘管代價為按獨立估值師以市場法對該等物業進行之初步估值折讓約12.4%，宏安地產董事會認為宏安地產集團可透過交易同時變現全部四項該等物業，藉此將其資源調撥至利潤較豐厚之物業發展分部。

代價於扣除交易成本及有關該等物業尚未償還之按揭貸款(包括估計印花稅及專業費用)後，宏安地產從交易之所得款項淨額估計約為192,100,000港元，宏安地產集團擬將所得款項投放於營運資金及物業發展用途。

經考慮上述各項，宏安地產董事(宏安地產獨立董事委員會之成員除外，彼等之意見將於考慮宏安地產獨立財務顧問之建議後載於宏安地產將發出之通函內)認為該協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而交易乃在宏安地產集團之正常及日常業務過程中進行，符合宏安地產及宏安地產股東之整體利益。

### 有關該協議訂約方及目標公司之資料

Guidepost Investments及East Run各自主要從事投資控股，而目標公司主要從事持有各自相關該等物業。

下表載列目標公司截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度之應佔除稅前及除稅後未經審核純利／(虧損)淨額總值，此乃根據彼等各自之經審核財務報表：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	(千港元)	(千港元)
除稅前純利／(虧損)淨額	(4,080.3)	9,948.3
除稅後純利／(虧損)淨額	(4,942.1)	8,925.7

根據目標公司之未經審核財務報表，目標公司於二零一七年九月三十日之未經審核資產淨值總值為72,700,000港元。

經計入代價、目標公司於二零一七年九月三十日之賬面值、目標公司結欠之股東貸款及相關交易成本，宏安地產預期將錄得出售虧損約73,700,000港元(按該等物業於完成日期的估值及宏安地產之核數師進一步審閱而定)。

## **上市規則之涵義**

於本聯合公佈日期，宏安分別為宏安地產及位元堂之間接控股股東(並因此為關連人士)，分別持有宏安地產及位元堂全部已發行股份之75.0%及約56.5%。因此，就上市規則而言，East Run及Guidepost Investments各自分別為位元堂及宏安地產之聯繫人，而該協議項下擬進行之交易則構成位元堂及宏安地產之關連交易。由於位元堂及宏安地產有關交易之適用百分比率(定義見上市規則)分別超過25%及低於100%，該協議及其項下擬進行之交易構成位元堂及宏安地產之關連交易及主要交易，因此，須遵守上市規則第14A及14章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

## **位元堂獨立董事委員會及宏安地產獨立董事委員會**

由全體獨立非執行位元堂董事組成之位元堂獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易向獨立位元堂股東提供意見。

由全體獨立非執行宏安地產董事組成之宏安地產獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易向獨立宏安地產股東提供意見。

## **位元堂股東特別大會及宏安地產股東特別大會**

位元堂股東特別大會將予舉行，藉以考慮及批准該協議及其項下擬進行之交易。宏安及其聯繫人將(及於該協議擁有重大權益之任何其他位元堂股東將須)放棄就於位元堂股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。

宏安地產股東特別大會將予舉行，藉以考慮及批准該協議及其項下擬進行之交易。宏安及其聯繫人將(及於該協議擁有重大權益之任何其他宏安地產股東將須)放棄就於宏安地產股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。



## 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)位元堂獨立董事委員會致獨立位元堂股東之推薦建議；(iii)位元堂獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行之交易致位元堂獨立董事委員會及獨立位元堂股東之意見函件；及(iv)召開位元堂股東特別大會之通告連同代表委任表格之通函預期將於二零一八年三月二日或之前寄發予位元堂股東。

一份載有(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)宏安地產獨立董事委員會致獨立宏安地產股東之推薦建議；(iii)宏安地產獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行之交易致宏安地產獨立董事委員會及獨立宏安地產股東之意見函件；及(iv)召開宏安地產股東特別大會之通告連同代表委任表格之通函預期將於二零一八年三月二日或之前寄發予宏安地產股東。

## 警告

位元堂及宏安地產之股東及有意投資者須注意，該協議須待多項條件(包括但不限於在位元堂股東特別大會及宏安地產股東特別大會上批准該協議)獲達成後，方告落實，因此，該協議項下擬進行之交易可能會或可能不會進行。故此，位元堂及宏安地產的股東及有意投資者於買賣或擬買賣位元堂及／或宏安地產之股份或其他證券(如有)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：

「該協議」	指 East Run(作為賣方)與Guidepost Investments(作為買方)就交易訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議
「聯繫人」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指 交易之代價，即350,000,000港元

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「East Run」	指	East Run Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為宏安地產之間接全資附屬公司，並為該協議項下之賣方
「Guidepost Investments」	指	Guidepost Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為位元堂之間接全資附屬公司，並為該協議項下之買方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立宏安地產股東」	指	除(i)宏安及其聯繫人；及(ii)須放棄就於宏安地產股東特別大會上提呈之決議案投票之該等其他宏安地產股東外之宏安地產股東
「獨立位元堂股東」	指	除(i)宏安及其聯繫人；及(ii)須放棄就於位元堂股東特別大會上提呈之決議案投票之該等其他位元堂股東外之位元堂股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「東華」	指	東華投資有限公司，於香港註冊成立之公司，且於本聯合公佈日期為East Run之直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，並不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「Precious Investments」	指	Precious Investments Limited，於香港註冊成立之公司，且於本聯合公佈日期為East Run之直接全資附屬公司
「該等物業」	指	本聯合公佈上文所載由目標公司持有各自之各個商用物業

「光暉」	指	光暉投資有限公司，於香港註冊成立之公司，且於本聯合公佈日期為East Run之直接全資附屬公司
「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章公司條例賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	光暉、Wang To、東華及Precious Investments之統稱
「交易」	指	根據該協議買賣目標公司之所有股份及其結欠之股東貸款
「Wang To」	指	Wang To Investments Limited，於香港註冊成立之公司，且於本聯合公佈日期為East Run之直接全資附屬公司
「宏安」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，於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：1222)
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited宏安地產有限公司，於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：1243)
「宏安地產董事會」	指	宏安地產董事會
「宏安地產董事」	指	宏安地產董事
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「宏安地產獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行宏安地產董事組成之宏安地產獨立董事委員會，為該協議及其項下擬進行之交易向獨立宏安地產股東提供意見而組成
「宏安地產獨立財務顧問」	指	將獲委任之獨立財務顧問，就該協議及其項下擬進行之交易以及於宏安地產股東特別大會上投票向宏安地產獨立董事委員會及獨立宏安地產股東提供意見

\* 僅供識別

「宏安地產股東特別大會」	指	將予召開及舉行之宏安地產股東特別大會，藉以考慮及批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「宏安地產股東」	指	宏安地產已發行股本中每股面值0.001港元之普通股股份之持有人
「位元堂」	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，其股份在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
「位元堂獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行位元堂董事組成之位元堂獨立董事委員會，為該協議及其項下擬進行之交易向獨立位元堂股東提供意見而組成
「位元堂獨立財務顧問」	指	將獲委任之獨立財務顧問，就該協議及其項下擬進行之交易以及於位元堂股東特別大會上投票向位元堂獨立董事委員會及獨立位元堂股東提供意見
「位元堂股東特別大會」	指	將予召開及舉行之位元堂股東特別大會，藉以考慮及批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「位元堂股東」	指	位元堂已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份之持有人
「%」	指	百分比

承位元堂董事會命  
**WAI YUEN TONG MEDICINE  
HOLDINGS LIMITED**  
(位元堂藥業控股有限公司\*)  
主席  
鄧清河

承宏安地產董事會命  
**WANG ON PROPERTIES LIMITED**  
宏安地產有限公司  
主席  
陳振康

香港，二零一八年二月七日

\* 僅供識別

於本聯合公佈日期，位元堂董事會包括執行位元堂董事鄧清河先生、陳振康先生及鄧梅芬女士；以及獨立非執行位元堂董事為梁偉浩先生、蕭文豪先生、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宏安地產董事黃耀雄先生及鄧灝康先生；非執行宏安地產董事陳振康先生；以及獨立非執行宏安地產董事李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。