

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)

**有關**  
**出售一間附屬公司之**  
**須予披露交易**

**出售事項**

董事會宣佈，於二零一九年五月九日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)及本公司(作為賣方之擔保人)與買方訂立臨時協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份並轉讓股東貸款之利益，代價為52,800,000港元(可予調整)。根據臨時協議，賣方與買方將於二零一九年六月六日或之前就出售事項訂立正式協議。目標公司持有位於香港筲箕灣之該物業，其現時出租予一名獨立第三方作商業用途。於完成時，由賣方向買方交付之該物業連同上述現有租賃及享有該租賃之利益。

**一般資料**

由於有關出售事項之其中一項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，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之須予披露交易，並因而須遵守申報及公佈之規定。

股東及本公司潛在投資者須留意，完成須待先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司任何證券時，務須審慎行事。

\* 僅供識別

## 臨時協議

### 1. 日期

二零一九年五月九日

### 2. 訂約方

- i. 賣方： Guidepost Investments Limited，本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有業務(作為賣方)；
- ii. 賣方擔保人： 本公司，主要從事投資控股，其保證及促使賣方履行臨時協議項下之所有責任；及
- iii. 買方： 誠豐集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其實益擁有人各自為獨立第三方，且本集團任何成員公司與買方於臨時協議日期前概無訂立任何先前將需與出售事項合併計算之交易。

### 3. 將出售之資產

根據臨時協議，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份(相當於目標公司於本公佈日期的全部已發行股本)並轉讓股東貸款之利益。

### 4. 代價

代價為52,800,000港元(可予調整)(下文特別提及)，已經或應由買方按以下方式支付：

- (i) 首期訂金為2,500,000港元(「首期訂金」)已於簽立臨時協議後由買方支付；

- (ii) 後續訂金為2,780,000港元(「**後續訂金**」)將由買方於二零一九年六月六日或之前支付；及
- (iii) 代價結餘為47,520,000港元(「**結餘**」)將於完成時支付。

首期訂金及後續訂金已或應由買方支付予作為利益相關者之賣方律師，並於完成後發放予賣方。

儘管與臨時協議有任何抵觸，倘買方未能根據臨時協議所載條款支付後續訂金，賣方有權終止臨時協議，並沒收全部首期訂金作為算定損害賠償，然後全權決定向任何人士出售銷售股份及股東貸款，惟賣方不得採取進一步行動提出任何損害賠償申索或強制履行協議。

根據臨時協議，賣方須於完成日期前最少五(5)日，向買方或買方律師發出備考完成賬目(「**備考賬目**」)，其中包括目標公司由本財政年度起至完成日期止期間之備考損益表，以及目標公司於完成日期之備考資產負債表。倘備考賬目所示之有形資產淨值(目標公司所有有形資產總計，該等資產可隨時轉換為現金或現金等價物(不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅)，減所有負債總計(實際、或然或其他，但不包括股東貸款)及目標公司於完成日期之撥備)超過或少於零，結餘應根據下述方式，上調或下調(視乎情況而定)：

- (i) 在結餘中加入目標公司所有流動有形資產(如備考賬目所示)，包括應收租金(倘適用)(直至及包括完成日期)、公用事業及其他雜項按金、預付差餉及地租以及其他有關該物業的開支(直至及包括完成日期)；及
- (ii) 在結餘中扣除目標公司所有負債(如備考賬目所示)(股東貸款除外)。

此外，根據臨時協議，賣方須於完成日期起計30日內，向買方或買方律師發出目標公司由上個經審核財務報表後之當日至完成日期之經審核財務報表（「完成賬目」）。倘完成賬目所示之有形資產淨值超過或低於備考賬目所示之有形資產淨值，買方或賣方（視乎情況而定）須向另一方支付差額，付款時間為接獲完成賬目日期起計五(5)日。

代價乃由賣方與買方經參考目標公司之資產淨值、相較目標公司所持該物業位於相若地點之類似物業之現行市價及當前租金回報率後公平磋商釐定。

## 5. 臨時協議之先決條件

完成須待以下條件達成後，方告作實：

- (i) 買方已完成其對目標公司在業務、財務、法律及其他方面的盡職審查，並信納其相關結果；及
- (ii) 賣方已證實目標公司已經及有能力根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13A及13條給予妥善業權，不具任何產權負擔及持有該物業的所有業權文件。

如在完成日期或之前，未能達成任何先決條件（或獲買方豁免），買方可能根據臨時協議取消交易，賣方律師須立即向買方或買方律師交還首期訂金及後續訂金。

## 6. 正式協議

根據臨時協議，賣方與買方將於二零一九年六月六日或之前就出售事項訂立正式協議。所述正式協議將包括基於臨時協議所載主要條款而作出的對類似臨時協議項下擬進行之交易而言屬一般之條款、擔保及陳述。倘賣方與買方未能於二零一九年六月六日或之前就所述正式協議的條款達成協議，臨時協議將維持有效並具有十足效力及效用，而賣方及買方將履行各自於其項下之責任。

## 7. 完成

根據臨時協議，待先決條件達成(或豁免，視情況而定)後，交易將於二零一九年八月十五日或之前(或賣方與買方可能以書面協定之較後日期)作實。

### 有關目標公司之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業持有業務。於本公佈日期，目標公司由賣方直接和全資擁有。

目標公司主要持有該物業，即香港筲箕灣道106-108號地下B舖之物業，可銷售總樓面面積約為824.0平方呎。

該物業現時出租予一名獨立第三方作商業用途，租期為自二零一六年八月七日起至二零一九年八月六日止，為期三年，每月租金為122,000港元(不包括該物業之差餉及管理費)。該物業之所得年度租金收入總額約為1,460,000港元。

於完成時，由賣方向買方交付之該物業連同上述現有租賃及享有該租賃之利益。

下文載列目標公司於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料，有關資料乃摘錄自目標公司根據香港公認會計原則編製之經審核財務報表以及截至二零一八年九月三十日止六個月期間之未經審核管理賬目：

|         | 截至<br>二零一八年<br>九月三十日<br>止六個月<br>百萬港元<br>(未經審核) | 截至三月三十一日止年度<br>二零一八年<br>百萬港元<br>(經審核) | 二零一七年<br>百萬港元<br>(經審核) |
|---------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| 收益      | 0.73                                           | 1.46                                  | 1.46                   |
| 除稅前溢利淨額 | 0.67                                           | 19.92                                 | 2.98                   |
| 除稅後溢利淨額 | 0.56                                           | 19.80                                 | 2.90                   |

於二零一九年三月三十一日，本集團錄得目標公司之未經審核資產淨值約為27,850,000港元。

## 出售事項可能構成之財務影響及所得款項用途

緊隨完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，及目標公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

出售事項之所得款項淨額約為51,590,000港元，將用於償還本集團之銀行貸款及作為本集團之一般營運資金。

根據(其中包括)代價、於二零一九年三月三十一日之未經審核資產淨值、目標公司結欠賣方的股東貸款約24,120,000港元及出售事項之相關開支，本集團目前預計完成後錄得出售虧損約380,000港元。

**股東應注意，上述數字僅供說明用途。實際出售虧損與上述或會有所出入，並將根據目標公司於完成日期之財務狀況及本公司核數師進行之審閱釐定。**

## 出售事項之理由及裨益

本集團主要從事(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，及以一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌加工及零售西藥產品及個人護理產品；及(iii)物業投資。賣方主要從事物業持有業務。

董事認為出售事項通過間接實現於該物業之投資使本集團受益，同時改善本集團的流動資金及整體財務狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為臨時協議之條款符合商業條款，誠屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

## 一般資料

由於有關出售事項之其中一項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，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之須予披露交易，並因而須遵守申報及公佈之規定。

股東及本公司潛在投資者須留意，完成須待先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司任何證券時，務須審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

|        |   |                                                                                                    |
|--------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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 | 出售事項之完成                                                                                            |
| 「完成日期」 | 指 | 完成日期，即於二零一九年八月十五日或之前(或賣方與買方可能以書面協定之較後日期)                                                           |
| 「先決條件」 | 指 | 本公佈「臨時協議之先決條件」分節所載之先決條件                                                                            |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義                                                                                        |
| 「代價」   | 指 | 以現金支付出售事項的總代價52,800,000港元(可予調整)                                                                    |
| 「董事」   | 指 | 本公司董事                                                                                              |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據臨時協議向買方出售銷售股份及轉讓目標公司結欠賣方的股東貸款                                                                  |
| 「本集團」  | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                                          |

\* 僅供識別

|         |   |                                                                                                           |
|---------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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                                                                                            |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士之人士                                                                                           |
| 「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 | 香港筲箕灣道106-108號地下B舖，可銷售總樓面面積約為824.0平方呎                                                                     |
| 「臨時協議」  | 指 | 買方與賣方就出售事項於二零一九年五月九日訂立之有條件臨時協議                                                                            |
| 「買方」    | 指 | 誠豐集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資                                                                          |
| 「銷售股份」  | 指 | 目標公司之一股已發行普通股，即由賣方實益持有之目標公司之全部已發行股本                                                                       |
| 「股東貸款」  | 指 | 目標公司於完成日期結欠賣方的貸款(於二零一九年三月三十一日，該貸款的本金額約為24,120,000港元，於完成前或有所變動)，為免息貸款及須按要求償還，且在臨時協議條款及條件之規限下，將由賣方於完成時轉讓予買方 |



|        |   |                                                                         |
|--------|---|-------------------------------------------------------------------------|
| 「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                                                    |
| 「目標公司」 | 指 | 光暉投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由賣方直接和全資擁有，主要從事物業持有                       |
| 「賣方」   | 指 | Guidepost Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有 |
| 「%」    | 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，二零一九年五月九日

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；以及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