

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)

### 有關收購香港物業之 須予披露及關連交易

#### 收購事項

董事會宣佈，於二零一五年十一月十三日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，以收購目標公司之銷售股份及股東貸款，代價為70,000,000港元(可予調整)。

目標公司之主要資產為分別位於荃灣及深水埗的該等物業，現時分別出租予本公司之聯營公司及附屬公司，以經營「位元堂」門店。

#### 一般事項

宏安現時透過其間接全資附屬公司持有本公司全部已發行股本約22.08%，並為本公司主要股東。賣方為宏安之間接全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。就上市規則而言，收購事項構成本公司一項關連交易。

由於收購事項有一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，收購事項構成本公司一項須予披露及不獲豁免關連交易，須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

\* 僅供識別

全體獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，以考慮該協議之條款，並就該協議之條款是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，向股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供意見。

本公司將寄發一份通函予股東，當中載有(其中包括)(i)該協議及據此擬進行之交易詳情；(ii)獨立董事委員會就訂立該協議致股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之意見；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定的其他資料，寄發日期為二零一五年十二月四日或之前。

## **該協議**

### **1. 日期**

二零一五年十一月十三日

### **2. 訂約方**

- i. Guidepost Investments Limited，本公司之間接全資附屬公司(為買方)，主要從事投資控股；及
- ii. East Run Investments Limited，宏安間接全資擁有之公司(為賣方)，主要從事投資控股。

### **3. 將予收購資產**

銷售股份及股東貸款

### **4. 代價**

代價為70,000,000港元(可予調整)將於完成交易時支付，其中於完成交易時與未償還股東貸款相同之款額，為股東貸款之代價，而餘額將為銷售股份之代價。

代價將參考該等物業於完成交易日期之估值，進一步上調或下調，調整幅度介於20%內，有關估值將由訂約方共同委任之獨立估值師作出。

買方或賣方(如適用)將根據上述調整機制於前述估值報告發出日期起計七個營業日內向另一方作出調整付款。

代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，已參考該等物業之估值及相近地點的同類物業的當前市價。收購事項將以本集團的內部資源及可使用的銀行融資提供資金。

## 5. 條件

收購事項須待達成(或獲豁免(倘適用))以下條件後方告完成交易：

- (i) 買方信納各目標公司的盡職審查結果；及
- (ii) 於股東特別大會上，獨立股東以投票表決方式通過所有必須的決議案，批准該協議及據此擬進行之交易。

倘任何上述條件未能於二零一五年十二月三十一日或之前(或訂約各方可能以書面協定的較後日期)達成或獲豁免(僅第(i)項)，該協議將會自動終止。在該情況下，任何一方不得根據該協議向另一方提出任何形式之申索(不包括訂約方於終止前所產生之任何權利及責任)。

## 6. 完成交易

根據該協議，將於上述條件達成(或獲豁免(如適用))後五個營業日內完成交易。

### 目標公司之資料

目標公司為賣方之全資附屬公司及該等物業之合法及實益擁有人，即：(1)位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓，面積約936平方呎，作零售用途(由森寶持有)；及(2)位於九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓，面積約989平方呎，作零售用途(由港威龍持有)。

該等物業目前出租予本公司之聯營公司及附屬公司，詳情如下：

	<b>物業甲</b>	<b>物業乙</b>
<b>日期：</b>	二零一四年七月十日	二零一三年十一月十四日
<b>業主：</b>	森寶	港威龍
<b>租戶：</b>	中雅有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之聯營公司	位元堂(零售)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司
<b>年期：</b>	自二零一四年六月一日起至二零一七年五月三十一日(包括首尾兩日)，為期三年(租戶可酌情選擇再續兩年)	自二零一三年十月四日起至二零一五年十月三日(包括首尾兩日)，為期兩年  於本公佈日期，該租賃協議已屆滿，而雙方現正磋商續約條款。
<b>租金：</b>	每月106,250港元，不包括管理費及差餉，每月於月初支付	每月68,750港元，不包括管理費及差餉，每月於月初支付

目標公司根據香港財務報告準則編製截至二零一五年三月三十一日止兩個財政年度之財務資料載列如下：

### 森寶

	<b>截至三月三十一日止年度</b>	
	<b>二零一五年</b>	<b>二零一四年</b>
	經審核	經審核
	千港元	千港元
營業額	1,233	1,020
除稅前溢利／(虧損)	286	(27)
除稅後溢利／(虧損)	151	(357)

## 港威龍

截至三月三十一日止年度  
二零一五年 二零一四年  
經審核 經審核  
千港元 千港元

營業額	825	787
除稅前溢利／(虧損)	2,449	(1,962)
除稅後溢利／(虧損)	2,459	(2,041)

於二零一五年九月三十日，森寶之未經審核負債淨額及港威龍之資產淨值分別為約500,000港元及4,200,000港元。誠如獨立估值師所表示，該等物業於二零一五年十月三十一日估值合計約為70,000,000港元。森寶及港威龍之原收購成本分別為24,800,000港元及15,800,000港元。

### 收購之因由及裨益

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」品牌行銷之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；(ii)加工及零售「珮夫人」及「珮氏」品牌之西藥產品、健康食品及個人護理產品；及(iii)物業投資。

由於該等物業現時租賃予本集團之聯營公司及附屬公司作零售用途，且考慮到本集團租賃開支持續增加，本集團已選擇由租用轉變為擁有該等物業以節省日後租賃開支。

董事(不包括將於通函中表達意見之獨立非執行董事)認為，該協議之條款為正常商業條款，誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

### 一般事項

宏安現時透過其間接全資附屬公司持有本公司全部已發行股本約22.08%，並為本公司主要股東。賣方為宏安之間接全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。就上市規則而言，收購事項構成本公司一項關連交易。

由於收購事項有一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，收購事項構成本公司一項須予披露及不獲豁免關連交易，須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑑於鄧清河先生及陳振康先生(均為宏安的執行董事)於收購事項中擁有重大權益，彼等已就相關董事會決議案放棄投票。

全體獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，以考慮該協議之條款，並就該協議之條款是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，向股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供意見。

本公司將寄發一份通函予股東，當中載有(其中包括)(i)該協議及據此擬進行之交易詳情；(ii)獨立董事委員會就訂立該協議致股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之意見；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定的其他資料，寄發日期為二零一五年十二月四日或之前。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下相同涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購銷售股份及股東貸款
「該協議」	指	買方及賣方就收購事項訂立日期為二零一五年十一月十三日之買賣協議
「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，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)
「完成交易」	指	收購事項之完成

\* 僅供識別

「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價，即70,000,000港元(可予調整)
「董事」	指	本公司董事
「港威龍」	指	港威龍有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，且為宏安之間接全資附屬公司，主要從事物業投資
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會
「獨立股東」	指	股東(宏安及其各自之聯繫人(倘彼等於股東特別大會日期持有任何股份)除外)
「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
「物業甲」	指	位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓，面積約936平方呎，作零售用途
「物業乙」	指	位於九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓，面積約989平方呎，作零售用途

「該等物業」	指	物業甲及物業乙之統稱
「買方」	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，主要從事投資控股
「銷售股份」	指	一股森寶股份及一股港威龍股份，即目標公司之全部已發行及繳足股本
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於完成交易時目標公司結欠賣方之貸款利益，即目標公司結欠賣方之無抵押及免息債務
「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
「森寶」	指	森寶投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，且為宏安之間接全資附屬公司，主要從事物業投資
「目標公司」	指	港威龍及森寶之統稱
「賣方」	指	East Run Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安之間接全資附屬公司，主要從事投資控股

「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)

「%」 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，二零一五年十一月十三日

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蕭文豪先生、梁偉浩先生、曹永牟先生及李家暉先生。

\* 僅供識別