

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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布全部或任何部份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)

## 主要交易 出售及租回物業 及 恢復買賣

於二零零七年二月十三日，位元堂之全資附屬公司Plenty Time已與買方訂立有條件買賣協議，據此，Plenty Time已同意按總現金代價188,000,000港元出售銷售股份(即港輝全部已發行股本)及債項。港輝之主要資產為物業。有條件買賣協議須待本公布下文所載之若干先決條件獲達成後，始可作實。買方為與位元堂及其關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方。

於完成後，位元堂須與港輝訂立租回協議，以向港輝租用物業，為期十年，租期首5年之月租為1,018,334港元，而租期最後5年之月租則為1,096,667港元，並有選擇權由位元堂酌情按現行市值租金續租另外5年。

根據上市規則第14章，出售構成位元堂一項主要交易，並須於股東特別大會上取得位元堂股東批准。

一份載有(其中包括)出售及租回協議之其他資料；及物業之估值報告以及股東特別大會通告之通函，將在實際可行情況下盡快向位元堂股東寄發。

應位元堂要求，位元堂股份已自二零零七年二月十四日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公布。位元堂已向聯交所申請位元堂股份自二零零七年二月十五日上午九時三十分起恢復買賣。

\* 僅供識別

## 有條件買賣協議

日期： 二零零七年二月十三日

### 訂約方：

賣方： Plenty Time，位元堂之全資附屬公司

買方： Golden Orchard Holdings Ltd.

賣方之擔保人： 位元堂，同意擔保賣方妥善履行後者於有條件買賣協議項下之責任

據位元堂董事作出一切合理查詢後所深知及所得資料，買方及其最終實益擁有人為與位元堂及其關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方。買方為投資控股公司。

### 將予出售資產

銷售股份(即港輝全部已發行股本)及債項(即港輝於完成日期結欠Plenty Time之全部款項)，總代價為188,000,000港元。港輝為物業持有公司。其主要資產為位元堂藥業大廈，乃一幢六層高大樓，位於香港九龍九龍灣宏光道9號。於完成後，港輝將不再為位元堂之附屬公司。

### 代價及付款條款

銷售股份及債項之總代價為188,000,000港元(可予調整)，將由買方乃按以下方式以現金向位元堂支付：

- (i) 18,800,000港元已於有條件買賣協議簽訂時由買方支付作為初步按金，將用作支付部份代價；及
- (ii) 餘額169,200,000港元須於完成時支付。

有條件買賣協議之條款(包括代價)乃經協議訂約方公平磋商，並參考專業估值師(據位元堂董事作出一切合理查詢後所深知、所得資料及確信，為與位元堂及其關連人士(定義見上市規則)及買方概無關連之獨立第三方)所進行物業於二零零七年一月三十一日之指示性估值185,000,000港元後達致。物業之估值報告將載於稍後向位元堂股東寄發之通函內。

### 有條件買賣協議之條件

有條件買賣協議須待以下條件達成後，始告完成：

1. 位元堂股東於股東特別大會上批准有關有條件買賣協議及其項下擬進行交易之決議案；

2. 於完成日期，物業並無產權負擔，而港輝已償還結欠香港上海滙豐銀行有限公司（「銀行」）之未償還銀行貸款（「有抵押銀行貸款」），並已獲解除向銀行簽立之任何擔保及反彌償保證。

根據港輝之經審核賬目，於二零零六年三月三十一日之有抵押銀行貸款約為16,500,000港元；

3. 終止物業涉及之任何現有租賃及物業管理協議；
4. 就向賣方轉讓港輝結欠其聯營公司之任何款項（債項除外）簽立轉讓契據；及
5. 港輝之財務狀況於二零零六年三月三十一日及完成日期並無重大不利變動，有關狀況分別反映於港輝截至二零零六年三月三十一日之經審核賬目及港輝截至完成日期之未經審核賬目。

倘上述任何條件並未於二零零七年三月二十六日或有條件買賣協議之訂約方可能協定之較後日期前獲達成或獲豁免，則有條件買賣協議將告終止，並不再具有任何其他效力，惟須就任何先前違反承擔責任；而Plenty Time須向買方退還按金18,800,000港元（連同就此累計之全部利息）。

## 完成

完成將於有條件買賣協議之所有先決條件獲達成後第三個營業日或訂約方各自可能書面協定之其他日期進行。

## 租回協議

根據有條件買賣協議，位元堂須於完成後與港輝訂立租回協議。港輝將於完成後成為由買方全資擁有，並於其後將為與位元堂及其關連人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方。

### 租回協議之主要條款如下：

租期： 由完成日期起計十年

租金： 租期首5年  
每月1,018,334港元（不包括差餉及管理費）

租期最後5年  
每月1,096,667港元（不包括差餉及管理費）

有關月租乃經位元堂與買方公平磋商，並參考（其中包括）物業鄰近之物業租金價格後釐定。

按金： 租期首5年  
按金4,073,336港元，即四個月租金，須由位元堂於租回協議簽訂時支付

租期最後5年  
補充款項313,332港元，令按金增加至4,386,668港元，即四個月租金(上述款項須於租期第六年第1日支付)

續租選擇權： 根據租回協議，位元堂亦獲授選擇權，位元堂可酌情由租期結束起續租物業另外五年，惟位元堂應於租期結束前向港輝發出不少於六個月之書面通知。延長租期內之物業租金將按租期最後一日之市值租金計算。倘位元堂決定延長租回協議之年期，則位元堂須遵守當時生效上市規則之任何適用規定。

## 物業及港輝之資料

物業為一幢六層高大樓，位於香港九龍九龍灣宏光道9號，總樓面面積約為12,000平方米。物業可用作工業用途。物業之絕大部份由位元堂之集團公司佔用作經營用途。餘下部份受與宏安之全資附屬公司訂立將於二零零九年六月三十日屆滿之租賃(「原有租賃」)所規限。宏安集團亦從事為物業提供物業管理服務之業務。港輝須與宏安集團磋商，以於完成前終止上述租賃及物業管理協議。由完成起，物業將根據租回協議租回位元堂。位元堂擬繼續佔用物業之絕大部份作自用。位元堂可能會於接近完成時與宏安集團就現由後者佔用之物業部份訂立分租協議，條款與原有租賃大致相同。宏安集團可能亦獲位元堂委聘以於完成後繼續為物業提供物業管理服務。按現有預期年租及物業管理費之總額計算，上述安排將符合上市規則第14A.34條項下之豁免準則，且僅須遵守申報及公布規定。倘就上述事項訂立確實協議，則位元堂將於適當時另作公布。

誠如上文所述，港輝為物業持有公司。下表載列港輝截至二零零六年三月三十一日止兩個年度之經審核財務業績概要：

	截至二零零六年 三月三十一日 止年度 (港元)	截至二零零五年 三月三十一日 止年度 (港元) (重列)
收益	3,518,199	3,216,000
本年度虧損	(2,597,181)	(912,874)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	於二零零六年 三月三十一日 (港元)	於二零零五年 三月三十一日 (港元)
負債淨值	(3,510,054)	(912,873)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

預期於完成時，除物業及債項外，港輝概無重大資產及負債。

## **出售及租回協議之原因及所得款項用途**

位元堂主要從事(i)主要在中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌行銷之中藥產品及以傳統配方由精選藥材製成之一系列產品；(ii)以「珮夫人」品牌加工及零售西藥，以及(iii)物業持有及投資。

鑑於物業價值改善，董事認為此乃一個良機，讓位元堂可按協定價格出售物業。出售所得款項亦將可讓位元堂致力未來業務發展。租回協議將讓位元堂可長期及持續使用物業。

出售之所得款項淨額184,000,000港元(扣除相關費用後)將用作償還有抵押銀行貸款，而餘額則將用作位元堂集團之一般營運資金。

位元堂董事認為，有條件買賣協議之條款及租回協議之建議條款乃屬公平合理，且符合位元堂股東之整體利益。

## **出售對位元堂集團之財務影響**

估計出售將產生溢利約100,000,000港元(按出售之所得款項淨額約184,000,000港元、於完成時之預期債項金額及港輝於二零零六年三月三十一日之經審核虧損淨額約3,500,000港元計算)。出售溢利之準確金額將按於完成時之相關數字計算，故將會與上述金額不同。預期出售溢利將反映於位元堂截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合賬目內。

## **一般事項**

根據上市規則第14章，出售構成位元堂一項主要交易，並須於股東特別大會上取得位元堂股東批准。

一份載有(其中包括)出售及租回協議之其他資料；及物業之估值報告以及股東特別大會通告之通函，將在實際可行情況下盡快向位元堂股東寄發。

於本公布發表日期，位元堂董事會包括兩名執行董事鄧清河先生及陳振康先生，以及四名獨立非執行董事梁偉浩先生、蕭文豪先生、袁致才先生及曹永牟先生。

## **暫停及恢復買賣**

應位元堂要求，位元堂股份已自二零零七年二月十四日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公布。位元堂已向聯交所申請位元堂股份自二零零七年二月十五日上午九時三十分起恢復買賣。

## 釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「營業日」	指	香港持牌銀行開放進行一般銀行業務之日(星期六及上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之任何日子除外)
「完成」	指	有條件買賣協議完成
「有條件買賣協議」	指	Plenty Time與買方就買賣銷售股份及債項而於二零零七年二月十三日訂立之有條件買賣協議
「港輝」	指	港輝有限公司，位元堂之間接全資附屬公司，並為於香港註冊成立之有限公司
「債項」	指	港輝於完成日期結欠Plenty Time之債項
「出售」	指	根據有條件買賣協議出售銷售股份及債項
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租回協議」	指	位元堂與港輝就港輝向位元堂出租物業而即將訂立之租賃協議
「租期」	指	租回協議之年期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「銷售股份」	指	港輝全部已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「股東特別大會」	指	位元堂將召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准有條件買賣協議、租回協議及其項下擬進行之交易
「Plenty Time」	指	Plenty Time Investments Limited，位元堂之間接全資附屬公司，並為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「物業」	指	位元堂藥業大廈，位於香港九龍九龍灣宏光道9號之六層高大樓

「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Golden Orchard Holdings Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「宏安」	指	宏安集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為位元堂之控股股東
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「位元堂」	指	位元堂藥業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「位元堂董事會」	指	位元堂董事會
「位元堂董事」	指	位元堂董事，包括獨立非執行董事
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「位元堂股份」	指	位元堂股本中每股面值0.01港元之普通股
「位元堂股東」	指	位元堂股份持有人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

**承位元堂董事會命**  
**董事總經理**  
**陳振康**

香港，二零零七年二月十四日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。