

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)

關於該物業出售事項之須予披露交易

出售事項

董事會宣佈，於二零二一年七月一日，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方及代理訂立臨時合約，據此，賣方同意出售及買方同意以代價28,400,000港元購買該物業。於完成時，該物業將按「現狀」基準交付予買方，惟受限於該物業之現有租賃以及若干產權負擔(包括由政府或樓宇之業主立案法團發出影響該物業之文件)。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之其中一項適用百分比率超逾5%但全部均低於25%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則項下申報及公佈之規定。

出售事項

董事會宣佈，於二零二一年七月一日，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方及代理訂立臨時合約，據此，賣方同意出售及買方同意以代價28,400,000港元購買該物業。於完成時，該物業將按「現狀」基準交付予買方，惟受限於該物業之現有租賃以及若干產權負擔(包括由政府或樓宇之業主立案法團發出影響該物業之文件(包括但不限於建築命令及通知))。

臨時合約之主要條款概述如下：

- 日期** : 二零二一年七月一日
- 訂約方** : (1) 賣方
(2) 買方
(3) 代理
- 賣方** : 耀發有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。
- 買方** : 承譽有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其主要從事投資控股。根據本公司可得資料，買方分別由Lee Leung Fei James先生及Mo Wai Tak Wanda女士最終擁有70%及30%。
- 代理** : 美聯物業(商舖II)有限公司(Midland Realty (Shops II) Ltd.)，為賣方及買方就買賣該物業之代理。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、代理及彼等各自之最終實益擁有人各自為獨立第三方。

標的物業 : 該物業為位於九龍青山道220-240及240A號及永隆街20及22號永隆大廈D座地下D舖之商舖。其總可售樓面面積約483平方呎。

該物業由賣方於二零二零年十二月收購，目前租賃予一名獨立第三方，月租70,000港元，包括差餉、地租及管理費，租期由二零二一年三月十七日至二零二四年三月十六日(二零二一年三月十七日至二零二一年五月十六日兩個月期間為免租期)。

該物業截至二零二一年三月三十一日止年度應佔經審核除稅前及除稅後淨虧損為約226,000港元。

代價 : 28,400,000港元

代價乃由賣方及買方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)獨立估值師所編製該物業截至二零二一年三月三十一日之估值20,200,000港元，以及該物業附近可比較物業之近期交易。

支付條款 : 代價由買方按以下方式支付：

- (i) 於簽訂臨時合約時，買方已支付1,000,000港元作為訂金；
- (ii) 買方於二零二一年七月十二日或之前應支付1,840,000港元作為進一步訂金；及

(iii) 代價結餘25,560,000港元將於完成後預計於二零二一年十一月二日或之前支付。

- 完成** : 完成預計將於二零二一年十一月二日或之前落實，而屆時賣方將不再持有該物業。
- 印花稅** : 有關出售事項之所有從價印花稅應由買方單獨承擔。
- 正式協議** : 根據臨時合約，賣方及買方將於二零二一年七月十二日或之前訂立正式協議，預期該協議將載列出售事項之詳細條款。

賣方及買方資料

賣方為一間於香港註冊成立之公司，主要從事物業控股。

買方為一間於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股。

出售事項之財務影響及所得款項用途

經參考代價、該物業於二零二一年三月三十一日之經審核賬面值20,200,000港元以及與出售事項相關之預期產生的開支，本公司預期就出售事項錄得收益約8,100,000港元，惟須待本公司核數師審閱及確認後方可作實。

出售事項之所得款項淨額(扣除開支後)預期約為28,280,000港元。本公司擬將所得款項淨額用於一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事(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)分別以「珮夫人」及「珮氏」品牌加工及零售西藥及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過其附屬公司中國農產品交易有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：149)從事農產品交易市場之物業管理及銷售。

鑑於香港現行物業市況，董事認為出售事項乃本集團變現其於該物業投資以獲取合理回報的良機。臨時合約之條款由賣方與買方經公平磋商後達成且按一般商業條款訂立。經考慮(其中包括)獨立估值師編製之截至二零二一年三月三十一日之該物業估值20,200,000港元、該物業附近可比較物業之近期市價以及出售事項預期將錄得之收益，董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時合約之條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之其中一項適用百分比率超逾5%但全部均低於25%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則項下申報及公佈之規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「代理」	指	美聯物業(商舖II)有限公司(Midland Realty (Shops II) Ltd.)，賣方及買方就買賣該物業的代理
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	根據臨時合約的條款及條件買賣該物業之代價28,400,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	臨時合約項下擬進行之買賣該物業
「正式協議」	指	賣方與買方於二零二一年七月十二日或之前就出售事項將予訂立之正式協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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和台灣
「該物業」	指	九龍青山道220-240及240A號及永隆街20及22號永隆大廈D座地下D舖，總可售樓面面積約483平方呎
「臨時合約」	指	賣方及買方就出售該物業於二零二一年七月一日訂立之約束性臨時買賣合約
「買方」	指	承譽有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「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

「賣方」 指 耀發有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為
本公司之間接全資附屬公司

「%」 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*)

主席兼董事總經理

鄧清河

香港，二零二一年七月一日

於本公佈日期，董事會包括執行董事鄧清河先生、鄧蕙敏女士及羅敏儀女士；以及獨立非執行董事蕭文豪先生、梁偉浩先生、曹永牟先生及李家暉先生。

* 僅供識別