
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)證券出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分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)

有關出售目標公司之主要交易

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第5至14頁。

本公司已就出售事項取得書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，將不會舉行股東大會以批准出售事項。本通函僅寄發予股東以供參考。

二零二六年八月二十一日

* 僅供識別

目 錄

頁次

釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 該物業之估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「銀行監管賬戶」	指	於監管銀行開立之銀行監管賬戶
「董事會」	指	董事會
「中國農產品」	指	中國農產品交易有限公司，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：149)
「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	出售事項完成
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	出售事項之代價，即人民幣99,800,000元(相當於約115,440,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款及條件，賣方向買方出售待售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月十七日，即本通函刊發前確定載入本通函的若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「公證處」	指	廣東省深圳市鹽田公證處
「公證處監管賬戶」	指	於公證處開立及維持之賬戶
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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	位於深圳市坪山區坪山街道大工業區1號路6號之物業，包括：(i)一幅地盤面積約11,026.83平方米（118,691平方呎）之單一地塊，地塊編號為G12204-0252；及(ii)一幢廠房及兩幢宿舍樓，於最後實際可行日期，由目標公司作為該物業之登記、合法及實益擁有人獨家擁有及合法持有
「買方」	指	深圳市鴻慶實業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司
「保留金額」	指	代價中的人民幣3,000,000元（相當於約3,470,000港元），即自完成日期起兩年內保留於公證處監管賬戶
「Rich Time」	指	Rich Time Strategy Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為宏安的間接全資附屬公司，持有810,322,940股股份，佔本公司全部已發行股本約72.71%

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方及買方就(其中包括)出售事項訂立之日期為二零二六年七月十六日之有條件買賣協議
「待售股份」	指	賣方持有之目標公司已發行股本之100%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司深圳鹽田支行
「目標公司」	指	冠尊(深圳)商貿發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「賣方」	指	萊匯有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「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)

釋 義

「宏安地產」 指 宏安地產有限公司，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：1243）

「宏安集團」 指 宏安及其附屬公司

「%」 指 百分比

就本通函而言，除另有指明外，港元兌人民幣乃按1港元兌人民幣0.86449元之概約匯率換算。採用該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別

董事會函件



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)

執行董事：

鄧清河先生，金紫荊星章，太平紳士(主席)

鄧蕙敏女士

羅敏儀女士

註冊辦事處：

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

Bermuda

獨立非執行董事：

李家暉先生，榮譽勳章

薛永恒教授，金紫荊星章，太平紳士

陳永光教授，醫學博士

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍九龍灣

宏光道39號

宏天廣場31樓3101室

敬啟者：

有關出售目標公司之主要交易

緒言

茲提述本公司與宏安所刊發日期為二零二六年七月十六日有關(其中包括)買賣協議之聯合公佈。於二零二六年七月十六日，賣方(即本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買持有該物業之目標公司之全部已發行股本。代價為人民幣99,800,000元(相當於約115,440,000港元)。於出售事項完成後，本集團及宏安集團將不再持有目標公司之任何股份。

* 僅供識別

董事會函件

由於本公司已收到Rich Time（於最後實際可行日期於810,322,940股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約72.71%）根據上市規則第14.44(2)條就批准出售事項發出之書面股東批准，故本公司將不會就批准出售事項召開任何股東大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)買賣協議之進一步詳情；(b)該物業之估值報告；及(c)上市規則規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下。

日期

二零二六年七月十六日

訂約方

- (i) 賣方，即本公司之間接全資附屬公司（作為賣方）；及
- (ii) 買方（作為買方）。

主旨事項

買賣協議之主旨事項為買賣待售股份。於最後實際可行日期，待售股份指目標公司之全部已發行股本。目標公司為該物業之登記、合法及實益擁有人。

代價

代價為人民幣99,800,000元（相當於約115,440,000港元），應由買方按以下方式分兩期支付：

- (i) 總金額人民幣10,000,000元（相當於約11,560,000港元）應由買方於簽署買賣協議後5個營業日內支付至公證處監管賬戶（「**按金**」）；及

董事會函件

- (ii) 代價餘額人民幣89,800,000元(相當於約103,880,000港元)應由買方於取得本公司及宏安各自股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易後10個營業日內(倘於簽署買賣協議後三個月內取得有關批准)或最遲不晚於簽署買賣協議之日起三個月內支付至公證處監管賬戶,受限於及待賣方已履行於買賣協議項下之完成前責任(定義見下文)後。

於完成繳稅及股權轉讓登記後3個營業日內,訂約方須共同申請將代價中人民幣3,000,000元(相當於約3,470,000港元)自完成日期起於公證處監管賬戶留存2年作為保留金額,並須將餘下代價(即人民幣96,800,000元(相當於約111,970,000港元))**(「餘下代價」)**轉入銀行監管賬戶。

於餘下代價轉入銀行監管賬戶後3個營業日內,賣方及買方應共同向監管銀行申請將餘下代價自銀行監管賬戶轉撥至賣方指定之香港銀行賬戶。

代價乃經賣方與買方按公平原則磋商後,並參考以下各項釐定:(i)目標公司於二零二六年六月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣46,350,000元(相當於約53,610,000港元),如其最新未經審核管理賬目所示,當中包括該物業之賬面值約人民幣46,620,000元(相當於約53,930,000港元);(ii)據獨立估值師所作之初步指示性估值,目標公司擁有之該物業於二零二六年五月三十一日之市場價值約為人民幣99,300,000元(相當於約114,870,000港元);及(iii)經計及上文第(ii)項所述該物業之市場價值並就此作出調整後,目標公司於二零二六年六月三十日之經調整未經審核資產淨值約為人民幣99,030,000元(相當於約114,550,000港元)。

完成前責任

於完成前，賣方須於買賣協議所載時間表內履行若干責任，內容有關目標公司註冊資本出資、不動產抵押、物業租賃、內部公司決策及管理、僱員及債務（統稱「**完成前責任**」）。

倘賣方未能於規定時間表內以買方滿意之方式履行完成前責任，則買方有權單方面終止買賣協議，並即時生效。

完成

買賣協議之完成須待完成前責任達成以及本公司及宏安的相關股東批准後方可作實。於最後實際可行日期，除本公司於二零二六年七月十六日取得的書面股東批准外，以及部分完成前責任已獲遵守外，其他條件均尚未達成。

賣方須於買方將代價結餘人民幣89,800,000元（相等於約103,880,000港元）全數存入公證處監管賬戶後3個營業日內，向相關市場監督管理局申請辦理目標公司之股東變更登記。

於完成繳稅及股權轉讓登記後3個營業日內，訂約方須共同向公證處申請將餘下代價轉入銀行監管賬戶。於餘下代價轉入銀行監管賬戶後3個營業日內，賣方及買方須共同向監管銀行申請將餘下代價從銀行監管賬戶解付至賣方指定之香港銀行賬戶。賣方指定收款銀行賬戶收到餘下代價之日，即為完成日期。

終止

買賣協議應於發生以下任何事件時予以終止：(i)未能於簽署買賣協議後三個月內或買方同意之其他時限內取得本公司及宏安各自之股東批准；或(ii)因法律或監管原因，賣方無法收取代價或買方未能登記為目標公司股東。於任何情況下，訂約方須於3個營業日內共同向公證處及／或監管銀行申請將買方支付的所有款項全數退還至買方指定賬戶。倘目標公司之登記股東已變更為買方，則該登記須返回至賣方。任何已繳納且不可退還之稅項由各方自行承擔。

董事會函件

此外，於發生以下任何事件時，非違約方有權以書面通知單方面終止買賣協議，而不會損害其向違約方申索損害賠償的權利：(i)任何一方嚴重違反買賣協議；或(ii)任何一方被宣告破產、營業執照被吊銷、被責令停業或解散，或無法履行其責任。

就違反買賣協議承擔之責任

倘賣方因未能履行其責任而違反買賣協議，且買方行使其終止買賣協議之權利，訂約雙方須促使將已存入公證處監管賬戶之所有款項退回至買方指定銀行賬戶，而賣方須向買方支付相等於按金金額之違約金。倘買方違約，且賣方行使其終止買賣協議之權利，則按金將不予退還。於賣方發出終止通知後3日內，訂約雙方須共同指示公證處或監管銀行將按金撥付至賣方指定賬戶。如任何一方未能按協定完成上述責任，則須自到期日支付按一年期貸款市場報價利率（「LPR」）計算的利息損失。

倘買方未能於到期時向公證處監管賬戶支付任何款項，其須就逾期金額按每日0.03%支付違約金。倘於收到書面催款函後7個營業日內仍未支付有關款項，賣方可終止協議。在該等情況下終止後，按金將不予退還，而訂約雙方須指示公證處將按金撥付至賣方指定銀行賬戶。倘買方未能履行該責任，則其須按一年期LPR賠償賣方利息損失。倘賣方導致延遲變更目標公司股東，則其須就買方已付款項支付按相同每日比率計算之款項。倘於書面提醒後7個工作日內仍未完成股東變更手續，買方可終止協議。於買方發出終止通知後3日內，訂約雙方須共同指示公證處將已存入公證處監管賬戶的所有款項解付至買方指定賬戶，而賣方須向買方支付相等於按金金額之違約金。倘賣方未能履行該等責任，則其須按一年期LPR賠償買方利息損失。

董事會函件

倘因可歸咎於買方的原因(包括但不限於買方銀行賬戶被凍結)，導致銀行監管賬戶內的餘下代價未能或無法支付至賣方於香港的指定賬戶，賣方有權向人民法院申請對目標公司股權採取財產保全措施，以及對目標公司不動產進行查封。在該等保全及查封期間，倘買方提供替代履約方案以確保賣方收取餘下代價(包括但不限於買方透過其持有的其他賬戶結付餘下代價)，賣方應配合買方向人民法院申請解除上述保全及查封措施，以便繼續履行買賣協議。為保障賣方權益，訂約雙方同意目標公司就買方的義務及法律責任承擔連帶責任。

若賣方延誤配合交接目標公司的文件及資料，則須就買方已支付的款項總額按每日0.03%的利率向買方支付延誤期間的違約金。倘於送達書面通知後7個營業日仍未完成交接，賣方須就買方已支付的款項總額按每日0.3%的較高利率向買方支付延誤期間的違約金。倘於送達書面通知後30個營業日仍未完成移交，買方有權單方面終止買賣協議，並要求賣方配合買方，將買方已支付的所有款項退回至買方指定銀行賬戶，以及向買方支付相等於按金金額的違約金。

違約方亦須補償非違約方就買賣協議產生之所有開支，包括法律、合規、盡職調查及諮詢成本，以及透過法律程序行使權利所產生之所有訴訟相關開支。

擔保

本公司已根據一項擔保協議(「**擔保協議**」)同意，以買方為受益人，就賣方於買賣協議項下之責任提供擔保，以應對任何潛在索償或法律責任，最高金額為人民幣100,000,000元(相當於約115,680,000港元)。

董事會函件

有關該物業之資料

目標公司為該物業的登記、合法及實益擁有人。該物業包括(i)一幅地盤面積約為11,026.83平方米(118,691平方呎)的地塊，地塊編號為G12204-0252；及(ii)一幢廠房及兩幢宿舍樓。該物業位於深圳市坪山區坪山街道大工業區1號路6號。經獨立估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司估算，該物業於二零二六年六月三十日之估值約為人民幣99,300,000元(相當於約114,870,000港元)。該物業之估值報告載於本通函附錄二。

目標公司之財務資料

目標公司截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前淨溢利	1,085.53	1,493.67
除稅後淨溢利	1,085.53	1,493.67

於二零二六年六月三十日，目標公司的未經審核資產淨值約為53,610,000港元。

財務影響及所得款項擬定用途

待本集團之核數師審閱及確認後，預期於完成時，本集團將錄得收益(經扣除相關開支及費用後)約46,490,000港元，乃參考出售事項之所得款項淨額(經扣除相關開支及費用後之代價)約100,100,000港元，以及目標公司於二零二六年六月三十日之未經審核資產淨值約53,610,000港元計算得出。根據目標公司截至二零二六年六月三十日的未經審核綜合財務報表，於完成後(須經本集團核數師審閱及確認)，本集團的總資產預期將增加約46,490,000港元，對總負債並無重大影響，而本集團的淨資產預期將增加約46,490,000港元。

董事會函件

本集團與宏安集團計劃將出售事項的所得款項淨額（即扣除相關開支及費用後的代價，估計約為100,100,000港元）用作一般營運資金及營運用途，包括但不限於約20%用於本集團現有零售網絡及中醫藥服務的日常營運、約40%用於拓展電商平台、約40%用於市場推廣及廣告開支。此舉有助本集團在競爭激烈的藥品及保健食品行業中保持競爭力，同時支持現有零售及電商網絡的持續改善及穩定營運。

待完成後，目標公司將不再為本集團之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再於本集團之財務報表內綜合入賬。

有關買方之資料

根據公開可得資料，買方為一家於中國成立之公司，持有進行投資活動及企業總部管理之營業執照。其兩名股東為深圳市鴻瑜企業諮詢有限公司及深圳市鴻德實業發展有限公司，分別持有其註冊資本之70%及30%。深圳市鴻瑜企業諮詢有限公司之註冊資本分別由蔡春瑜及吳偉欽透過一間中間公司最終持有51%及49%。深圳市鴻德實業發展有限公司之註冊資本由(i)深圳市鴻寶珠寶實業有限公司持有70%，而該公司之註冊資本由蔡春瑜及吳偉欽分別持有60%及40%；及(ii)深圳市薈藝珠寶實業有限公司持有30%，而該公司之註冊資本最終由馬振邦及周洪鐘分別持有65%及35%。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及彼等各自關連人士之第三方。

有關本集團及賣方之資料

本集團主要(i)於中國及香港從事傳統中藥及保健食品產品的製造及零售及相關服務（包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品）；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱從事西藥及保健食品以及個人護理產品的製造及銷售；及(iii)從事物業投資。

董事會函件

賣方為一間於香港註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資活動。

進行出售事項之理由及裨益

該物業包括本集團之物業、廠房及設備。董事會認為，出售事項將有助於更有效善用本集團之資源。經考慮本集團目前之財務狀況及業務營運後，董事會相信，出售事項為本公司以合理價格變現該物業價值之良機。出售事項之所得款項將改善本集團之財務狀況及增加一般營運資金。根據初步計算，本集團將自出售事項錄得收益（經扣除相關開支及費用後）約46,490,000港元。

經考慮上述理由及裨益後，董事認為按公平基準釐定之買賣協議條款及據此擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

書面股東批准

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司召開股東特別大會以批准買賣協議、擔保協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。於二零二六年七月十六日，本公司收到Rich Time（宏安之間接全資附屬公司，持有810,322,940股股份，佔本公司已發行股本總額約72.71%，且有權出席本公司股東大會並於會上投票）根據上市規則第14.44條就批准買賣協議、擔保協議及其項下擬進行之交易發出的書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。因此，將不會就批准出售事項舉行股東大會。

推薦建議

務請閣下垂注國眾聯（香港）測量師行有限公司（本公司委任之獨立估值師）就其於二零二六年六月三十日對該物業進行估值所發出之函件及估值報告，該函件及報告載於本通函附錄二。

董事會函件

基於上文所載理由，董事認為買賣協議及擔保協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司將舉行股東特別大會以批准出售事項，董事將推薦股東投票贊成有關買賣協議、擔保協議及其項下擬進行之交易以及其實施之決議案。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited

(位元堂藥業控股有限公司*)

主席兼執行董事

鄧清河

謹啟

二零二六年八月二十一日

* 僅供識別

1. 財務資料

本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於本公司截至二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止財政年度之各年報(分別第65至227頁、第72至246頁及第73至222頁)中披露,其刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wyth.net/pressrelease),並可透過以下超連結直接查閱:

- (1) 本公司截至二零二四年三月三十一日止財政年度之年報:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500877_c.pdf

- (2) 本公司截至二零二五年三月三十一日止財政年度之年報:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0724/2025072400887_c.pdf

- (3) 本公司截至二零二六年三月三十一日止財政年度之年報:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0724/2026072400597_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二六年六月三十日營業時間結束時(即最後實際可行日期前確定本債務聲明所載若干資料的最後實際可行日期),本集團的未償還已抵押銀行貸款約為254,040,000港元,該等貸款以本集團的土地及樓宇、投資物業以及由此產生的若干租金收入以及本集團若干附屬公司全部權益的股份押記作抵押,而本集團並無未償還的無抵押銀行貸款。此外,本集團於二零二六年六月三十日的租賃負債約為58,560,000港元。

除上文其他部分所披露者及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外,於二零二六年六月三十日營業時間結束之時,本集團並無任何其他已發行及未償還或法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券,任何其他有期貸款、屬借貸性質的任何其他借貸或債務,包括銀行透支及承兌負債(一般商業匯票除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及抵押或任何擔保或重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二六年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金聲明

經考慮買賣協議及本集團可動用的財務資源（包括本集團內部產生的資金及可動用的銀行融資），董事於審慎周詳查詢後認為，本集團有充裕的營運資金應付其目前（即自本通函刊發日期起計未來至少十二個月）的需求。

5. 本集團之財務及業務前景

中藥業務

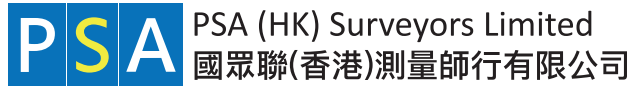
展望未來，隨著人口老齡化、預防醫學意識提升，以及大灣區簡化審批政策的落地，中醫藥（「**中醫藥**」）行業正進入顯著增長階段。本集團憑藉在中醫藥現代化與區域融合方面的領先地位，具備良好條件把握這些機遇。本集團將利用百年品牌傳承、26隻符合資格的產品儲備，包括以「猴棗除痰散」成功獲批的先發優勢，繼續推動傳統名方進入內地市場，進一步鞏固香港中醫藥品牌領軍代表的地位。

來年更是別具意義的一年—本集團將迎來創立130週年的重要里程碑。為紀念此里程碑，本集團將投放更多資源，推出主題宣傳活動、紀念版產品及跨界合作，全方位提升品牌活力。同時，本集團將通過省級及市級代理模式，結合西藥業務的渠道協同優勢，擴大分銷網絡。通過系統性地加強藥房、醫院及診所佈局，本集團將進一步釋放非處方（「**非處方**」）產品在內地市場的增長潛力。創新是本集團的核心策略，本集團將繼續擴展「智能中醫」計劃，加大對跨境電商的投入，運用數據驅動產品研發與精準營銷，以支持可持續的長期增長。

西藥業務

展望來年，本集團將深化與分銷商的協作，在香港及澳門地區加強與主要連鎖藥房及社區藥房的合作關係，提升品牌曝光率與消費者觸及面。本集團亦將研究開發新品牌及全新非處方產品，以拓展盧森堡大藥廠產品在香港及中國內地的市場版圖。個人護理產品方面，本集團將繼續善用熱門知識產權角色合作推出季節性推廣包裝，維持「珮氏」驅蚊產品的競爭力。本集團將充分發揮西藥業務的渠道優勢，與中藥業務形成更緊密的協同效應，推動均衡可持續發展。

以下為自獨立估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司收訖就載入本通函而編製之函件、估值概要及估值報告全文，內容有關其對目標公司持有的該物業於二零二六年六月三十日的估值。



敬啟者：

有關：中華人民共和國廣東省深圳市一項工業物業之估值（「該物業」）

吾等提述Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited（位元堂藥業控股有限公司*）之指示，對Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited（位元堂藥業控股有限公司*）（以下稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（以下稱「中國」）持有之物業權益進行估值。

詳情載於隨附估值證書。吾等確認已作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便就該物業於二零二六年六月三十日（「估值日期」）之市場價值向閣下提供意見。

估值準則及基準

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》（「聯交所上市規則」）第5章及應用指引第12項所載之所有規定，以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則2024》及《國際估值準則》（「國際估值準則」）。

吾等之估值按市場價值基準進行。市場價值定義為「在估值日期經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受強迫之情況下，按公平原則進行交易時，資產或負債應可交換之估計金額」。

市場價值被理解為在不考慮買賣（或交易）成本及不抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下估計之資產或負債價值。

吾等之估值乃假設業主在公開市場出售該物業，並無任何遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何類似安排之利益及負擔會影響該物業價值。

吾等之估值並無就該物業之任何押記或結欠金額，或就促成出售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，乃假設該物業並無繁重性質之產權負擔、限制及支銷以致影響其資本價值。

估值方法

就持作自用該物業進行估值時，吾等已採納直接比較法，並參考相關市場可得之可比銷售證據。對規模、性質及位置相若之可比物業進行分析，並審慎衡量各物業之相對優劣，以達致資本價值之公平比較。

資料來源

在分析過程中，吾等已相當程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納其就年期、規劃批准、法定通知、地役權、地盤及樓面面積、佔用情況及所有其他相關事宜給予吾等之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃基於向吾等提供之文件所載資料或自相關政府部門收集之資料，因此僅屬約數。吾等並無理由懷疑向吾等提供且對估值屬重要之資料之合法性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大因素。

業權查冊

吾等已獲提供與該物業有關之業權文件副本，惟由於中國土地登記制度之性質，吾等無法就該物業之業權進行查冊，亦未審閱所有正本文件以核實擁有權及產權負擔，或確定其後修訂（如有）而該等修訂未必載於交予吾等之副本。在釐定吾等對中國該物業之估值時，吾等已依賴 貴公司之中國法律顧問廣東財富東方律師事務所提供之法律意見（「**中國法律意見**」）。

物業視察

吾等已為本估值目的視察該物業之外貌及(在可能情況下)內部。實地視察由吾等之估值助理彭國杰先生於二零二六年七月三十日進行。在視察期間，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未進行任何結構測量或對樓宇設備進行任何測試。因此，吾等無法報告該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。

估值考慮及假設

就估值而言，吾等已假設以交吉管有作為估值基準。

吾等並未進行地盤測量以核實該物業地盤面積之正確性，並假設交予吾等之文件及官方地盤圖則所示地盤面積正確。吾等並未就地盤進行調查以釐定地基狀況及服務是否適合任何未來發展。吾等之估值乃基於該等方面令人滿意。

吾等並不知悉是否曾就該物業進行任何環境審核或其他環境調查或土壤勘測，而該等審核或調查可能顯示任何污染或存在任何該等污染之可能性。在進行工作時，吾等已假設該物業從未進行污染性或潛在污染性用途。

除另有說明外，所有貨幣均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場31樓3101室

Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)
董事會 台照

代表
國眾聯(香港)測量師行有限公司

估值及諮詢服務

董事總經理
陳志華

FBKIS、MRICS、MCIREA、RPS(GP)
謹啟

二零二六年八月二十一日

附註：

陳志華先生為註冊專業測量師(產業測量)，於大中華地區及亞太地區房地產行業及資產估值領域擁有逾30年經驗。陳先生為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會企業會員，以及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。

* 僅供識別

第I組—貴公司持作自用之物業權益

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之 市場價值
1	中國廣東省深圳市 坪山區華布路以東、 啟達路以南的工業 廠房	該物業建於一幅地盤 面積約11,026.83平方 米之地塊上，其上建有 三幢樓宇。其位於深圳 市坪山區坪山街道大 工業區1號路6號。	據 貴公司告知， 該物業由業主自用 作工業用途。	人民幣 99,300,000元 (人民幣玖仟玖 佰叁拾萬元整)
		該物業包括一幢6層 高廠房及兩幢6層高 宿舍，於二零零四年 竣工。總建築面積約 19,475.01平方米。		
		該物業根據自二零零 零年九月二十日起至 二零五零年九月十九 日止為期50年之工業 用途土地使用權持有。		

附註：

1. 根據三份不動產權證書，該物業之登記擁有人為冠尊(深圳)商貿發展有限公司(貴公司之全資附屬公司)。詳情如下：

證書編號	樓宇用途	總建築面積
		(「總建築面積」) (平方米)
粵(2026)深圳市不動產權第0102258號	廠房	12,817.85
粵(2026)深圳市不動產權第0102348號	宿舍	1,533.12
粵(2026)深圳市不動產權第0102344號	宿舍	5,124.04

2. 根據上述不動產權證書，該物業受限於以下主要資料及重大產權負擔：
 - a) 土地用途：工業
 - b) 土地面積：11,026.83平方米
 - c) 土地及其上建築物只能整體轉讓。
 3. 根據日期為二零二五年十二月五日之營業執照，冠尊(深圳)商貿發展有限公司為於二零一五年十一月四日成立之有限責任公司(台港澳法人獨資)。
 4. 中國法律顧問就中國法律之意見述明：
 - i) 冠尊(深圳)商貿發展有限公司擁有該物業之妥當合法業權，並有權於剩餘土地使用年期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
 - ii) 該物業受限於按揭；然而，物業擁有人將盡快解除按揭。
 - iii) 該幅土地之土地使用權連同地上建築物之任何合法轉讓，僅可整體轉讓。
 5. 在對該物業進行估值時，吾等自當地物業代理蒐集最新的可資比較市場銷售，並選取最具相關性的可資比較物業作估值之用。篩選標準側重於工業用地用途、位置、批地屆滿日期及規模。基於上述參數，吾等選取了三項最合適的可資比較物業，該等物業均為工業用途，位於同一區或類似地段；剩餘土地使用年期介乎28至34年，總建築面積介乎5,400至29,800平方米。
- 其他可資比較物業因租戶限制嚴格以致用途受限，或位於坪山以外，故予以剔除。因此，該三項可資比較物業被認為對本次估值而言最為合適及相關。

選定可資比較物業詳情載列如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
地址	位於深圳坪山 錦繡中路之 一項工業物業	位於深圳坪山 坪山大道之 一項工業物業	位於深圳坪山 蘭竹西路之 一項工業物業
總建築面積(平方米)：	15,555	5,410	29,768
金額(人民幣)：	96,400,000	36,000,000	160,000,000
單位價格(人民幣／平方米)：	6,197	6,654	5,375

所採納可資比較物業之單位價格按建築面積計介乎每平方米人民幣5,375元至人民幣6,654元。估值所採納之單位價格於就不同屬性作出適當調整後，與相關可資比較物業之單位價格一致。

就本次估值所作調整包括土地使用年期、叫價、規模及實物狀況，各可資比較物業獲賦予同等權重。總調整及經調整單位價格載列如下：

可資比較物業	叫價 (人民幣)	剩餘年期 剩餘年期 調整	剩餘年期 調整後 單位價格 (人民幣／ 平方米)	其他調整	最終經調整 單位價格 (人民幣／ 平方米)
1	96,400,000	93.55%	5,800	-11.96%	5,106
2	36,000,000	95.06%	6,300	-12.03%	5,542
3	160,000,000	86.70%	4,700	0.15%	4,707
平均單位價格(人民幣／平方米)：					5,100

6. 本估值基於以下假設：

- i) 該物業並無繁重性質之產權負擔、限制及支銷以致影響其價值。
- ii) 並無就按揭，或就促成出售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

1. 責任聲明

本通函（董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任）載有上市規則規定提供有關本集團之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導或欺詐，且無遺漏任何其他事宜，致使其中或本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於股份之好倉：

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司全部 已發行股本 之概約百分比 (附註a) %
鄧清河先生 (「鄧先生」)	受控法團權益	810,322,940 (附註b)	72.71

附註：

- (a) 該等百分比根據按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

- (b) 根據證券及期貨條例，於本通函日期，鄧先生被視為於Rich Time所持有之810,322,940股本公司股份中擁有權益，Rich Time為Wang On Enterprises (BVI) Limited (「WOE」)的全資附屬公司，而WOE為宏安的全資附屬公司，當中鄧先生及其聯繫人被視作於宏安擁有約44.79%權益。

於本公司相聯法團股份及相關股份之權益：

董事姓名	相聯法團 名稱	權益性質	所涉及 股份總數	佔相聯法團 已發行股本 總數之 概約百分比
				(附註a) %
鄧先生	宏安	個人權益、 家族權益及 受控法團 權益	6,063,896,772 (附註b)	44.79
	中國農產品	受控法團權益	5,682,514,594 (附註c)	57.09
	宏安地產	受控法團權益	11,400,000,000 (附註d)	75.00

附註：

- (a) 該等百分比根據按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。
- (b) 根據聯交所網站刊發之權益披露表格，於6,063,896,772股宏安股份中，28,026,339股宏安股份由鄧先生實益持有；4,989,928,827股宏安股份由鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作擁有權益；28,026,300股宏安股份由鄧先生因其配偶游育燕女士擁有權益而被當作擁有權益；486,915,306股宏安股份由Caister Limited(一間由鄧先生全資擁有之公司)持有；及531,000,000股宏安股份由兆貿投資有限公司(為由鄧先生全資擁有之Caister Limited之間接全資附屬公司)持有。
- (c) 根據聯交所網站刊發之權益披露表格，於5,682,514,594股中國農產品股份中，2,007,700,062股中國農產品股份由Onger Investments Limited (「Onger Investments」)持有，及3,674,814,532股中國農產品股份由Rich Time持有(Onger Investments及Rich Time均為WOE之直接全資附屬公司)。

- (d) 根據聯交所網站刊發之權益披露表格，11,400,000,000股宏安地產股份由Earnest Spot Limited (WOE之直接全資附屬公司) 持有。

(b) 於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉的人士

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本 之概約百分比 (附註c) %
Rich Time (附註a)	實益擁有人	810,322,940	72.71
WOE (附註a)	受控法團權益	810,322,940	72.71
宏安 (附註a)	受控法團權益	810,322,940	72.71
游育燕女士 (附註b)	配偶權益	810,322,940	72.71

附註：

- (a) 根據證券及期貨條例，鄧先生於Rich Time(WOE的全資附屬公司) 所持有的810,322,940股股份中擁有權益，而WOE則為宏安的全資附屬公司，而當中鄧先生及其聯繫人擁有約44.79%權益。
- (b) 游育燕女士被當作於其配偶鄧先生所擁有的股份中擁有權益。
- (c) 該等百分比根據按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

於最後實際可行日期，概無董事或建議董事在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司中擔任董事或僱員。

3. 董事及緊密聯繫人於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

4. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二六年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團業務屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知悉，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、索償或仲裁。

7. 重大合約

本集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬重大或可能屬重大之合約：

- (a) 買賣協議；
- (b) 擔保協議；及
- (c) 港威龍有限公司（本公司之間接全資附屬公司）、中財有限公司與中原地產代理有限公司訂立日期為二零二五年四月十日之臨時買賣協議，內容有關出售位於香港九龍欽州街60A號地下連閣樓之物業，代價為19,500,000港元。有關詳情載於宏安日期為二零二五年四月十日之公佈。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
國眾聯(香港)測量師行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權及概無擁有可認購或提名任何人士認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二六年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件及引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓3101室。
- (b) 本公司之公司秘書為吳綺雯女士。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起計十四日內於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.wyth.net/pressrelease可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 擔保協議；
- (c) 本通函附錄二所載由國眾聯(香港)測量師行有限公司就該物業編製之估值報告；及
- (d) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之專家同意書。