

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聯合公佈之內容概不負責，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聯合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之任何損失承擔任何責任。



**WANG ON GROUP LIMITED**  
**(宏安集團有限公司)\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1222)



**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)

## 聯合公佈 有關出售物業之 須予披露交易

### 出售事項

於二零二四年五月三日，賣方(位元堂之間接全資附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)及物業代理(作為物業代理)訂立臨時協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該物業，代價為33,000,000港元。

### 上市規則之涵義

由於就宏安及位元堂各自而言，出售事項所涉及之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%，但低於25%，故出售事項構成宏安及位元堂各自的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

### 出售事項

於二零二四年五月三日，賣方(位元堂之間接全資附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)及物業代理(作為物業代理)訂立臨時協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該物業，代價為33,000,000港元。

## 臨時協議之主要條款

臨時協議之主要條款概述如下：

日期：二零二四年五月三日

訂約方：(i) 裕訊投資有限公司，為位元堂之間接全資附屬公司，作為賣方；

(ii) 保程有限公司，作為買方；及

(iii) 美聯物業(商舖II)有限公司，作為物業代理

該物業：香港九龍瑞和街23-33號光星大廈地下B舖

代價：33,000,000港元

代價乃由賣方與買方經考慮(其中包括)可資比較物業之當前市價、現行市況及位元堂集團委聘之獨立專業第三方估值師編製之估值報告項下該物業於二零二三年九月三十日之經評估市值30,000,000港元(基於市場法並參考可資比較物業之市價)後公平磋商釐定。

付款條款：買方按下列方式已付及將會支付賣方之代價：

(i) 首期訂金1,614,000港元，已於簽訂臨時協議時支付予賣方；

(ii) 進一步訂金1,686,000港元，須於簽訂正式協議時支付予賣方；及

(iii) 代價結餘須於完成時支付予賣方

所有訂金須支付予賣方之律師(作為託管人)，除非已證明代價結餘足以解除該物業之現有法定抵押或按揭。

正式協議： 賣方與買方將於二零二四年五月十六日或之前簽署正式協議。

費用及開支： 賣方與買方各自須承擔本身就出售事項將產生之費用(包括法律費用)，而有關出售事項之印花稅完全由買方承擔。

完成： 完成將於二零二四年八月十六日或之前落實。

附加條款： 該物業將受限於將由賣方(作為業主)與加盟商(由一名獨立第三方及位元堂集團分別擁有50%及50%，「**加盟商**」)(作為租戶)於完成前作為零售店用途而訂立的新租賃協議，租期由完成日期起計為期三年，月租為120,000港元(不包括地租、差餉、管理費及其他水電費)，並有選擇權可續約三年(「**新租賃協議**」)。

賣方須於完成時向物業代理支付一筆相當於代價1.5%的款項作為代理佣金。

### 有關該物業之資料

該物業包括位於香港九龍瑞和街23-33號光星大廈地下B舖的一個商舖單位，總實用面積約為452平方呎。於本聯合公佈日期，該物業目前受限於租賃協議並已向加盟商出租，自二零二三年七月二十五日起計為期三年，月租為150,000港元(不包括差餉及管理費)，以「位元堂」品牌下營運的一間店舖，租賃協議將於完成日期提早終止。

於二零二四年三月三十一日，宏安集團就該物業之賬面值約為30,000,000港元及位元堂集團就該物業之賬面值約為30,000,000港元。根據緊接出售事項前兩個財政年度賣方之經審核財務報表，以及截至二零二四年三月三十一日止年度賣方之未經審核財務報表，該物業應佔之淨溢利／(虧損)如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
收益	1,232	960	960
除稅前溢利／(虧損)	5,192	(422)	(2,576)
除稅後溢利／(虧損)	5,147	(342)	(2,643)

### 出售事項之財務影響及擬定所得款項用途

待宏安集團及位元堂集團各自的核數師審閱及確認後，預期於完成後，宏安集團及位元堂集團各自將分別錄得收益(經扣減相關支出及費用後)約2,400,000港元及約2,400,000港元，金額乃按出售事項所得款項淨額(經扣減相關支出及費用後之代價)約32,400,000港元、於二零二四年三月三十一日宏安集團就該物業之賬面值約30,000,000港元及位元堂集團就該物業之賬面值約30,000,000港元計算得出。

出售事項之所得款項淨額約32,400,000港元(經扣除相關開支及費用後)將用於償還與該物業有關的按揭貸款及營運資金用途。

## 進行出售事項之理由及裨益

該物業由賣方於二零零五年購入，現時出租予加盟商用作經營「位元堂」品牌下的店舖。經考慮現行零售物業市況及該物業的質素後(包括該物業的地點、樓齡、週邊設施及重建潛力)，宏安董事會及位元堂董事會均認為，出售事項不但為宏安集團及位元堂集團帶來於適當時候變現該物業價值的良機，並利用出售事項所得款項減輕債務，同時新租賃協議可令位元堂集團以較低月租繼續零售營運。

經考慮上述理由及裨益，宏安董事(包括宏安獨立非執行董事)及位元堂董事(包括位元堂獨立非執行董事)均認為，臨時協議之條款(按公平原則訂立)屬公平合理，而出售事項乃按正常商業條款訂立，符合宏安及位元堂及各相關股東之整體利益。

## 有關宏安集團、位元堂集團及賣方之資料

宏安集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產有限公司(股份代號：1243)(宏安擁有75.00%權益之上市附屬公司)於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過位元堂(宏安擁有約72.02%權益之上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及零售；及(iv)透過中國農產品交易有限公司(股份代號：149)為宏安擁有57.09%之上市附屬公司)於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。宏安由鄧清河先生(為宏安的主席、執行董事及控股股東)(連同其聯繫人)最終擁有約42.80%。

位元堂集團主要(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(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。

賣方(位元堂之間接全資附屬公司)為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為持有及租賃該物業。

## 有關買方及物業代理之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。其分別由Sze Chang Way、Sze Sum Yee、Sze Pui Yee及Li Chun King最終擁有10%、10%、10%及70%。

基於賣方可得資料，物業代理為香港持牌物業代理。

於本聯合公佈日期，據宏安董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、物業代理及其最終實益擁有人為獨立第三方。

於本聯合公佈日期，據位元堂董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、物業代理及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

由於就宏安及位元堂各自而言，出售事項所涉及之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%，但低於25%，故出售事項構成宏安及位元堂各自的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

## 釋義

於本聯合公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期，將為二零二四年八月十六日或之前
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之現金代價，即33,000,000港元

「出售事項」	指	根據臨時協議出售該物業
「正式協議」	指	賣方與買方將於二零二四年五月十六日或之前就出售事項訂立之正式買賣協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非宏安及位元堂之關連人士的任何實體或個人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「該物業」	指	香港九龍瑞和街23-33號光星大廈地下B舖
「物業代理」	指	美聯物業(商舖II)有限公司，為出售事項之物業代理
「臨時協議」	指	賣方、買方與物業代理所訂立日期為二零二四年五月三日之臨時買賣協議，內容有關出售事項
「買方」	指	保程有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章《公司條例》所賦予之涵義
「賣方」	指	裕訊投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為位元堂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)
「宏安董事會」	指	宏安董事會
「宏安董事」	指	宏安董事
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「位元堂」	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)
「位元堂董事會」	指	位元堂董事會
「位元堂董事」	指	位元堂董事
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**WANG ON GROUP LIMITED**  
 (宏安集團有限公司)\*  
 主席兼執行董事  
 鄧清河

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  
 鄧蕙敏

香港，二零二四年五月三日

於本聯合公佈日期，宏安董事會包括執行董事鄧清河先生、游育燕女士及Stephanie女士；以及獨立非執行董事王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

於本聯合公佈日期，位元堂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、李家暉先生、薛永恒教授及陳永光教授。

\* 僅供識別