

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任何聲明，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)

公佈 有關出售物業之 須予披露交易

出售事項

於二零二四年六月十七日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)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21,900,000港元。於完成時，該物業將交付予買方，惟須受新租賃協議所限。

上市規則之涵義

由於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%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，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

於二零二四年六月十七日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)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21,900,000港元。於完成後，該物業將交付予買方，惟須受新租賃協議所限。

臨時協議之主要條款

臨時協議之主要條款概述如下：

日期：二零二四年六月十七日

訂約方：(i) 昇迅有限公司，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；及
(ii) Pun Winnie Weng Yin及Pun Bonnie Suk Yin(作為買方)

該物業：香港東勝道10號朗盈商業大廈地下A舖

代價：21,900,000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、現行市況及本公司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二零二四年五月三十一日之經評估市值23,000,000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予賣方之代價：

- (i) 首期訂金1,000,000港元，已於簽訂臨時協議時支付予賣方；
- (ii) 進一步訂金1,190,000港元，須於簽訂正式協議時支付予賣方；及
- (iii) 代價結餘19,710,000港元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七月三日或之前簽訂正式協議。

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由買方悉數承擔。

完成： 完成將於二零二四年八月二十六日或之前落實。

附加條款： 於完成時，與位元堂零售(作為租戶)訂立的現有租賃協議將予終止，緊隨現有租賃協議終止後，買方(作為業主)與位元堂零售(作為租戶)將訂立新租賃協議，作為零售店用途，租期由完成日期起計為期三年，月租為95,000港元(不包括管理費、差餉及其他開支)，具備選擇權可進一步重續三年(「**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東勝道10號朗盈商業大廈地下A舖的一個商舖單位，總實用面積約為434平方呎。於本公佈日期，該物業目前受限於現有租賃協議並已向位元堂零售出租，自二零二二年四月一日起計為期三年，月租為105,800港元(不包括差餉及管理費)，以營運店舖，現有租賃協議將於完成日期提早終止。

於二零二四年五月三十一日，本公司未經審核綜合財務報表所示該物業的賬面值約為14,100,000港元。根據截至二零二三年三月三十一日止財政年度賣方之經審核財務報表，以及賣方截至二零二四年三月三十一日止財政年度及截至二零二四年五月三十一日止兩個月之未經審核財務報表，該物業應佔之收益及淨溢利／(虧損)如下：

	截至	截至三月三十一日	
	五月三十一日 止兩個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
收益	212	1,199	1,199
除稅前溢利／(虧損)	202	(2,265)	(471)
除稅後溢利／(虧損)	202	(2,343)	(563)

出售事項之財務影響及擬定所得款項用途

待本公司核數師審閱及確認後，預期於完成後，本集團將錄得收益(經扣減相關支出及費用後)約7,400,000港元，金額乃經參考出售事項所得款項淨額(經扣減相關開支及費用後之代價)約21,500,000港元，以及本公司未經審核綜合財務報表所示該物業於二零二四年五月三十一日的賬面值約14,100,000港元計算得出。

出售事項之所得款項淨額約21,500,000港元(經扣除相關開支及費用後)將悉數用於償還與該物業有關的按揭貸款。

進行出售事項之理由及裨益

該物業由本集團於二零一零年購入，現時根據現有租賃協議出租予位元堂零售用作營運店舖。經計及現行零售物業市況及該物業的質素後(包括該物業的位置、樓齡、週邊設施及重建潛力)，董事會認為，出售事項不但為本集團帶來於適當時候變現該物業價值的良機，並以出售事項所得款項減輕債務，同時新租賃協議可令本集團以較低月租繼續零售營運。

經考慮上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時協議之條款乃按公平原則訂立，屬公平合理，而出售事項乃按正常商業條款訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

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(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(本公司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

買方為個別人士，並為商人。

基於賣方可得資料，物業代理為香港持牌物業代理。

於本公佈日期，據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%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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	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二十六日或之前
「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21,900,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時協議出售該物業
「現有租賃協議」	指	賣方(作為業主)與位元堂零售(作為租戶)所訂立日期為二零二二年五月二十日之租賃協議，租期由二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日止為期三年，每月租金為105,800港元(不包括差餉及管理費)
「正式協議」	指	賣方與買方將於二零二四年七月三日或之前就出售事項訂立之正式買賣協議
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司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	香港東勝道10號朗盈商業大廈地下A舖
「物業代理」	指	香港置業(地產代理)有限公司，為出售事項之物業代理
「臨時協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二四年六月十七日之臨時買賣協議，內容有關出售事項
「買方」	指	Pun Winnie Weng Yin與Pun Bonnie Suk Yin
「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	昇迅有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「位元堂零售」	指	位元堂(零售)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接附屬公司
「%」	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*)
 執行董事
鄧蕙敏

香港，二零二四年六月十七日

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譚文豪先生、李家暉先生、薛永恒教授及陳永光教授。

* 僅供識別