
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應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)

(1) 須予披露及關連交易 買賣持有該等物業權益的目標公司 及 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第6至16頁。獨立董事委員會函件(載有其對獨立股東的建議)載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問浩德融資有限公司的函件載於本通函第19至34頁，當中載有其對獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十一時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈19樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-3頁。

無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下根據隨附代表委任表格所列印之指示，將代表委任表格填妥及在切實可行之情況下盡快交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。

二零二三年九月二十九日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 – 該等物業之估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在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)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由所有獨立非執行董事組成，即蕭文豪先生、梁偉浩先生、曹永牟先生及李家暉先生
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可從事證券及期貨條例所界定之第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就該等買賣協議及該等交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須就於股東特別大會上提呈以批准該等買賣協議及該等交易之決議案而放棄投票之股東

釋義

「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄧先生」	指	鄧清河先生，為本公司主席兼執行董事以及控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	物業I及物業II，而「各物業」或「相關物業」應據其詮釋
「物業I」	指	香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖
「物業II」	指	香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F舖
「買方」	指	Guidepost Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「買賣協議I」	指	賣方I與買方就交易I於二零二三年九月八日簽訂的買賣協議
「買賣協議II」	指	賣方II與買方就交易II於二零二三年九月八日簽訂的買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議I及買賣協議II，而「相關買賣協議」或「相應買賣協議」應據其詮釋
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值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
「該等目標公司」	指	目標公司I及目標公司II，而「各目標公司」或「相關目標公司」應據其詮釋
「目標公司I」	指	誠衛有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方I的直接全資附屬公司，亦為物業I的唯一法定及實益擁有人
「目標公司II」	指	利晴有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方II的直接全資附屬公司，亦為物業II的唯一法定及實益擁有人
「目標I代價」	指	初步金額為43,800,000港元，可按本通函「該等買賣協議 – 目標I代價」一節所載作出調整
「目標I有形資產淨值」	指	目標公司I所有可隨時轉換為現金或現金等同項目的有形資產總值(為預付款項、存款及其他應收款項以及銀行現金，為免生疑，不包括物業I、任何無形資產和其他固定資產及遞延稅項)，減去目標公司I於交易I完成日期的所有負債(實際、或有或其他負債，但不包括目標I股東貸款及物業I現有抵押項下之任何負債)及準備金總額
「目標I銷售股份」	指	目標公司I的一股已發行普通股，即目標公司I在交易I完成前由賣方I合法和實益擁有的全部已發行股本

釋義

「目標I股東貸款」	指	目標公司I於交易I完成日期結欠賣方I的股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還的股東貸款，於最後實際可行日期約為20,500,000港元
「目標II代價」	指	初步金額為35,000,000港元，可按本通函「該等買賣協議-目標II代價」一節所載作出調整
「目標II有形資產淨值」	指	目標公司II所有可隨時轉換為現金或現金等同項目的有形資產總值(為預付款項、存款及其他應收款項以及銀行現金，為免生疑，不包括物業II、任何無形資產和其他固定資產及遞延稅項)，減去目標公司II於交易II完成日期的所有負債(實際、或有或其他負債，但不包括目標II股東貸款)及準備金總額
「目標II銷售股份」	指	目標公司II的一股已發行普通股，即目標公司II在交易II完成前由賣方II合法和實益擁有的全部已發行股本
「目標II股東貸款」	指	目標公司II於交易II完成日期結欠賣方II的股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還的股東貸款，於最後實際可行日期約為35,700,000港元
「交易I」	指	賣方I與買方根據買賣協議I出售及收購目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款
「交易I完成」	指	根據買賣協議I完成交易I
「交易I完成日期」	指	本通函「該等買賣協議-該等交易的完成」一節中更具體披露的交易I完成日期
「交易II」	指	賣方II與買方根據買賣協議II出售及收購目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款
「交易II完成」	指	根據買賣協議II完成交易II

釋義

「交易II完成日期」	指	本通函「該等買賣協議–該等交易的完成」一節中更具體披露的交易II完成日期
「該等交易」	指	交易I和交易II，而「各交易」、「相關交易」或「各自交易」應據其詮釋
「賣方I」	指	Viva Action Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，是宏安地產的間接全資附屬公司
「賣方II」	指	Shining Sun Developments Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，是宏安地產的間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方I及賣方II，而「相關賣方」應據其詮釋
「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)
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited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)，並為由宏安擁有75%權益之上市附屬公司
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「%」	指	百分比



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，*GBS*，太平紳士

(主席兼董事總經理)

鄧蕙敏女士

羅敏儀女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

梁偉浩先生，*MH*

蕭文豪先生

曹永牟先生

李家暉先生，*MH*

香港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：

**(1) 須予披露及關連交易
買賣持有該等物業權益的目標公司
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司、宏安及宏安地產聯合刊發日期為二零二三年九月八日之公佈，內容有關(其中包括)買賣該等目標公司以及該等物業。

董事會函件

誠如聯合公佈所披露於二零二三年九月八日，(i)賣方I(宏安地產的間接全資附屬公司)與買方(本公司之間接全資附屬公司)及(ii)賣方II(宏安地產的間接全資附屬公司)與買方分別就買賣該等目標公司訂立該等買賣協議，據此：

- (i) 賣方I有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標I銷售股份(即目標公司I的全部已發行股本)；及(b)目標I股東貸款(即目標公司I於交易I完成日期欠賣方I的股東貸款)，代價為43,800,000港元(可予調整)；及
- (ii) 賣方II有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標II銷售股份(即目標公司II的全部已發行股本)；及(b)目標II股東貸款(即目標公司II於交易II完成日期欠賣方II的股東貸款)，代價為35,000,000港元(可予調整)，

按相應買賣協議的條款及條件進行。

截至最後實際可行日期，目標公司I持有物業I的100%合法和實益所有權，目標公司II持有物業II的100%合法和實益所有權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關該等買賣協議及該等交易之進一步詳情；(b)獨立董事委員會就該等買賣協議及該等交易致獨立股東之推薦建議；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(d)召開股東特別大會之通告；及(e)上市規則規定之其他資料。

該等買賣協議

該等買賣協議的主要條款概述如下：

日期：二零二三年九月八日

買賣協議I的訂約方：	(1) 賣方I(宏安地產的間接全資附屬公司，作為賣方)	買賣協議II的訂約方：	(1) 賣方II(宏安地產的間接全資附屬公司，作為賣方)
	(2) 買方(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)		(2) 買方(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)

董事會函件

標的事項：	買賣協議I	買賣協議II	
	<p>根據買賣協議I，賣方I同意出售而買方同意購買目標I銷售股份（即目標公司I的全部已發行股本）及目標公司I欠賣方I的目標I股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。</p> <p>目標公司I擁有物業I的100%法定和實際所有權。</p> <p>在相關交易完成時，各物業均按「現狀」出售，不附帶任何產權負擔。各物業現時分別設有一項現有按揭。根據相關買賣協議，相關賣方須促使於相關交易完成日期或之前償還所有未償還款項以及悉數免除或解除相關現有按揭。</p>	<p>根據買賣協議II，賣方II同意出售而買方同意購買目標II銷售股份（即目標公司II的全部已發行股本）及目標公司II欠賣方II的目標II股東貸款，兩者均不附帶任何產權負擔。</p> <p>目標公司II擁有物業II的100%法定和實際所有權。</p>	
目標I代價：	交易I的代價 （包括買賣目標I銷售股份及轉讓目標I股東貸款）應為43,800,000港元，買方應按以下方式支付：	目標II代價：	交易II的代價 （包括買賣目標II銷售股份及轉讓目標II股東貸款）應為35,000,000港元，買方應按以下方式支付：
	(a) 買方於簽署買賣協議I時向賣方I（或賣方I可能指定的代名人）支付17,520,000港元，作為訂金；及		(a) 買方於簽署買賣協議II時向賣方II（或賣方II可能指定的代名人）支付14,000,000港元，作為訂金；及
	(b) 代價餘額26,280,000港元須於交易I完成時由買方支付予賣方I（或賣方I可能指定的代名人）。		(b) 代價餘額21,000,000港元須於交易II完成時由買方支付予賣方II（或賣方II可能指定的代名人）。

董事會函件

目標I代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於宏安地產集團對物業I的投資成本、物業I的租金收入以及物業I於二零二三年八月三十一日的市值估值(分別由宏安地產及本公司安排進行)43,800,000港元及43,900,000港元。

目標II代價根據雙方公平磋商的結果而釐定，並參考了各項因素，包括但不限於宏安地產集團對物業II的投資成本、物業II的租金收入以及物業II於二零二三年八月三十一日的市值估值(分別由宏安地產及本公司安排進行)35,000,000港元及35,300,000港元。

代價調整：

根據相關買賣協議，相關賣方承諾於相關交易完成日期起計30日內，向買方交付相關目標公司由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表。倘該等相關賬目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值並非零，則以下條文適用：

- (a) 如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值多於零，則買方須於收到該等相關帳目之日起計五個營業日內，向相關賣方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的款項；或
- (b) 如該等帳目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值少於零，則相關賣方須於交付該等相關帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的確實款項。

完成的先決條件：

相關交易的完成均取決於以下先決條件是否達成或豁免(倘適用)：

- (a) 已取得宏安、本公司及宏安地產各自獨立股東之批准，以及宏安、本公司、宏安地產、該等賣方、買方及該等目標公司就相關買賣協議及其項下擬進行之交易須取得之所有其他必要公司及監管同意及批准；
- (b) 宏安、本公司及宏安地產各自已履行及遵守上市規則就相關買賣協議項下擬進行之交易所規定的任何其他要求；
- (c) 買方已完成對相關目標公司的業務、財務、法律及其他方面的盡職審查，並滿意審查結果；

董事會函件

(d) 相關賣方須及／或促使相關目標公司分別根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13A條及第13條賦予有關物業妥善業權，以及展示和提供有關物業的業權；及

(e) 在相關交易完成時，相關賣方作出的每項保證在所有方面均屬真實和正確。

買方可全權酌情豁免條件(c)和(d)。概無其他條件可由相關買賣協議之任何一方豁免。

倘於二零二三年十二月三十一日或訂約雙方以書面協定的其他日期或之前，相關買賣協議所載的先決條件仍未達成(或未獲買方豁免)，則買方有權終止相關買賣協議。於終止後，相關賣方須於終止日期起計七日內，向相關買方全數退還根據相關買賣協議支付的所有按金，而無須支付補償費用或利息。

為免生疑問，任何交易的完成均不以其他交易的完成為條件。

該等交易的完成： 相關交易應在達成或豁免(倘適用)相關買賣協議規定的所有先決條件當日後五個營業日內完成。

緊隨完成相關交易後，各目標公司將(i)不再是宏安地產的附屬公司，(ii)成為本公司的附屬公司，及(iii)繼續為宏安的附屬公司。

費用、成本和開支： 各方應承擔自己的法律和專業費用、成本和開支、印花稅以及與相關買賣協議及其項下擬進行之交易有關或由此產生的所有其他稅費。

買方擬透過本集團的內部資源就代價撥付資金。

有關該等目標公司及該等物業的資料

各目標公司均為在香港註冊成立的有限公司，以持有物業為目的，除持有相關物業的直接權益外，並無其他主要資產。於最後實際可行日期及相關交易完成前，各目標公司均為宏安地產的間接全資附屬公司。

該等物業包括(i)物業I，即位於香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖；及(ii)物業II，即位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F號舖。

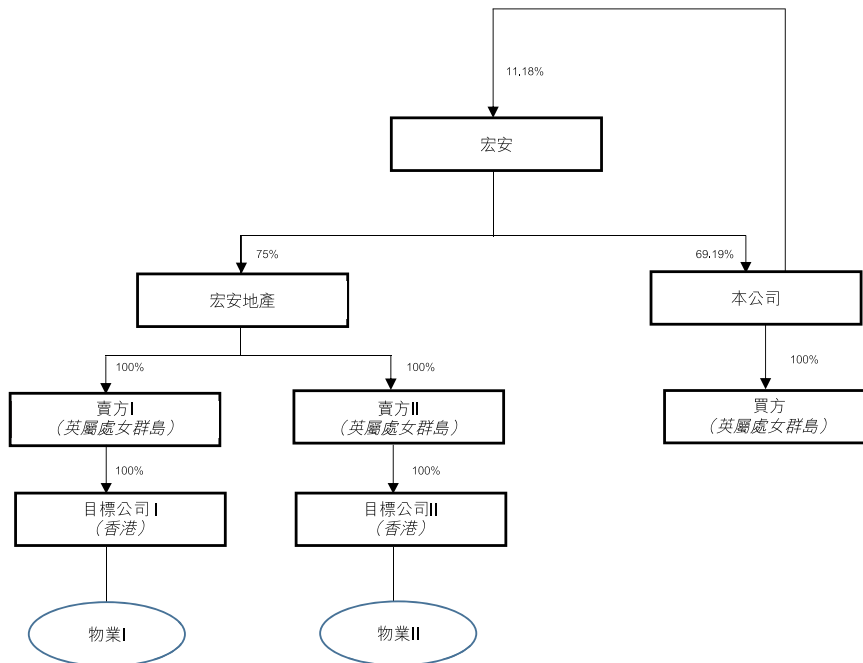
董事會函件

物業I之可供銷售面積為909平方呎，其中778平方呎面積現時租予本公司另一間附屬公司，並以「位元堂」品牌作店舖經營。餘下131平方呎現時則租予獨立於本公司、宏安及宏安地產各自之第三方，且其營運與本集團、宏安集團及宏安地產集團之業務無關。

物業II之可供銷售面積為470平方呎，現時租予獨立於本公司、宏安及宏安地產各自之第三方。物業II亦以「位元堂」品牌經營專營店。

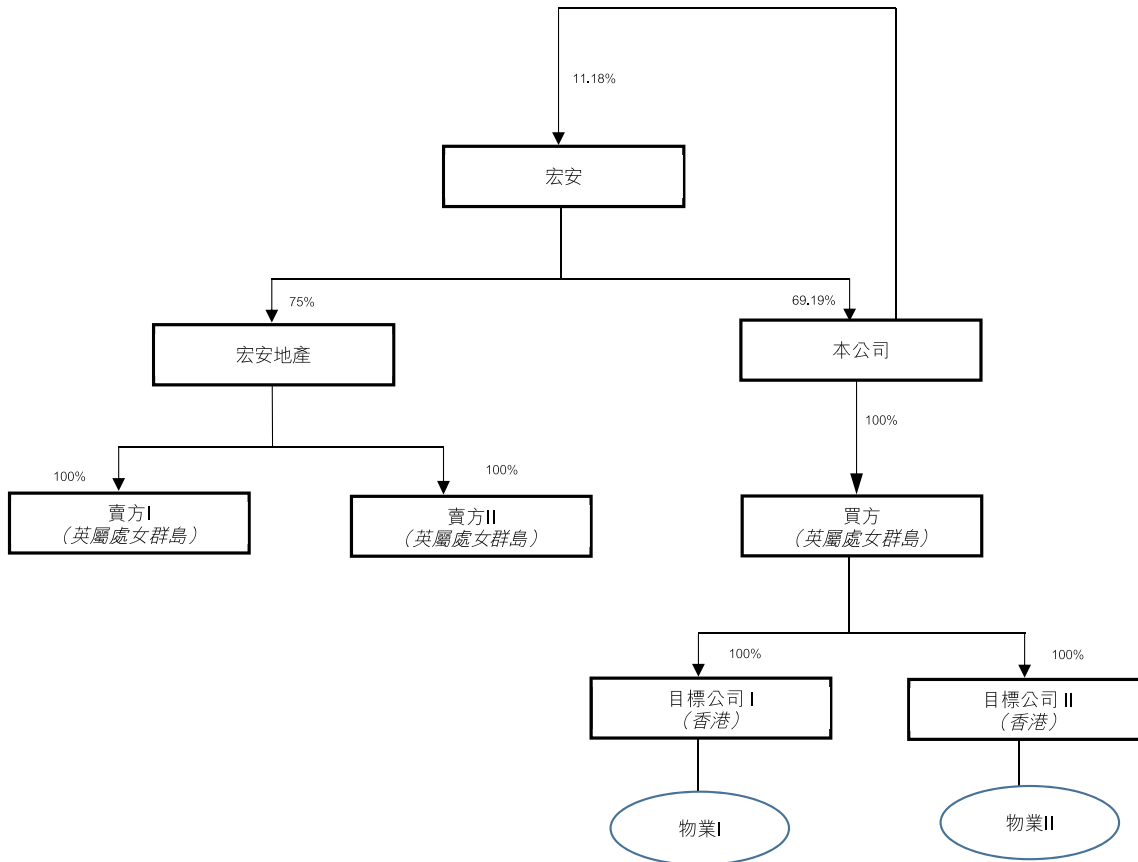
該等物業將在相關交易完成時根據相關租賃情況交付。

下圖展示截至最後實際可行日期本公司、宏安、宏安地產及該等目標公司的簡化股權和所有權結構：



董事會函件

下圖展示緊隨交易I完成和交易II完成後本公司、宏安、宏安地產及該等目標公司的簡化股權和所有權結構：



有關該等目標公司的財務資料

下文載列目標公司I截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要：

目標公司I

	截至二零二二年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收益	1,224	1,680	538
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142

董事會函件

目標公司I於二零二三年七月三十一日的未經審核資產淨值約為1,492,000港元。

賣方I收購物業I之成本為38,000,000港元。

下文載列目標公司II於自二零二一年十一月三日(註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日止期間以及截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二三年七月三十一日止四個月的財務資料摘要：

目標公司II

	二零二一年 十一月三日 (註冊成立日期) 至二零二二年 三月三十一日 止期間 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收益	-	900	400
除稅前溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393
除稅後溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393

目標公司II於二零二三年七月三十一日的未經審核負債淨值約為1,977,000港元。

賣方II收購物業II之成本為33,800,000港元。

訂立該等買賣協議的理由及裨益

物業I大部分面積及物業II全部面積均經營「位元堂」品牌分店。董事認為，收購該等目標公司符合本集團之長期業務需求，並為本集團進一步鞏固及擴展其在理想零售位置持續經營業務提供機會。

董事會(包括獨立非執行董事)認為該等買賣協議及該等交易之條款乃按一般商業條款在本集團的日常及一般業務過程中訂立，且就本公司及其股東而言屬公平合理，因此，訂立該等買賣協議符合本集團及其股東各自之整體利益。

董事會函件

有關買方、本集團、宏安集團、該等賣方及宏安地產集團之資料

買方及本集團

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(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」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過本公司擁有約53.37%權益之上市附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。本公司由宏安擁有約69.19%，而宏安則由鄧先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

宏安集團

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)透過其擁有75.00%權益之上市附屬公司宏安地產於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過其擁有約69.19%權益之上市附屬公司(即本公司)從事醫藥及保健食品產品之製造及零售；及(iv)透過中國農產品(本公司擁有約53.37%權益之上市附屬公司)從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。宏安由鄧先生(宏安之主席、執行董事及控股股東)(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

該等賣方及宏安地產集團

各該等賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並屬宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業，以及投資工商物業作投資回報及資本增值及資產管理之業務。宏安地產由宏安擁有75.00%，宏安則由鄧先生(連同其聯繫人)最終擁有約50.67%。

上市規則的涵義

買方為本公司之附屬公司，而各該等賣方為宏安地產之附屬公司。本公司及宏安地產各自為宏安之附屬公司。因此，該等賣方為本公司之關連人士。

董事會函件

由於就該等交易之最高適用百分比率合共超過5%但少於25%，故該等交易就本公司而言構成一項須予披露及關連交易，並因此須遵守上市規則之申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

鑒於鄧先生亦為宏安董事，且宏安地產為宏安之附屬公司，鄧先生及鄧蕙敏女士為執行董事，而鄧蕙敏女士為鄧先生之女兒，故此為鄧先生的聯繫人。鄧先生及鄧蕙敏女士同被視為於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益，並須就批准該等買賣協議及該等交易之董事會決議案放棄投票。

於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益之股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。由於宏安地產為宏安之附屬公司，宏安及其緊密聯繫人將就該等買賣協議及該等交易之相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，Rich Time Strategy Limited(宏安之全資附屬公司)持有810,322,940股股份。因此，Rich Time Strategy Limited將在股東特別大會上放棄投票，當中涉及810,322,940股股份，佔已發行股份總數約69.19%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於該等買賣協議及該等交易中擁有重大權益，且須於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以供獨立股東考慮並以投票表決方式酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易。

本公司將於二零二三年十月十六日(星期一)至二零二三年十月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。暫停辦理股份過戶登記期間內概不會辦理任何股份過戶登記手續。

一份載有召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，其中將向獨立股東提呈普通決議案，以供考慮及酌情批准(其中包括)該等買賣協議及該等交易之條文。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即二零二三年十月十七日(星期二)上午十一時正或之前)交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16

董事會函件

號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司細則，股東將於股東特別大會上以投票方式表決。投票結果將刊載於本公司及聯交所網站。

推薦建議

謹請 閣下垂注以下函件：

(a)獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17至18頁；及(b)獨立財務顧問浩德融資有限公司之函件，以就該等買賣協議及該等交易之條文向獨立股東及獨立董事委員會提供意見，其全文載於本通函第19至34頁。

建議獨立股東於股東特別大會上投票前細閱上述函件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為該等買賣協議及該等交易乃按一般商業條款在本集團的日常及一般業務過程中訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，訂立該等買賣協議及該等交易符合本公司及股東的整體利益。據此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等買賣協議及該等交易。

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等買賣協議及該等交易的條款乃按一般商業條款在本集團的日常及一般業務過程中訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，因此，訂立該等買賣協議及該等交易符合本公司及股東的整體利益。據此，董事將建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成有關訂立該等買賣協議及該等交易的決議案。

其他資料

謹請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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*)

執行董事

鄧蕙敏

謹啟

二零二三年九月二十九日



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)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
買賣持有該等物業權益的目標公司**

吾等謹此提述本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以就該等買賣協議及該等交易之條款作出考慮及向閣下提供建議。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供建議。彼等建議的詳情，連同彼等在提供建議時所考慮的主要因素及原因，載於通函第19至34頁。亦請閣下垂注通函「董事會函件」及通函附錄所載之其他資料。

經考慮該等買賣協議及該等交易之條款，並計及載於通函第19至34頁函件中之獨立財務顧問之獨立意見以及董事會函件所載相關資料後，吾等認為，該等買賣協議及該等交易之條款乃按一般商業條款在本集團的日常及一般業務過程中訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，該等買賣協議及該等交易亦符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等代表獨立董事委員會建議閣下投票贊成將於股東特別大會上就該等買賣協議及該等交易而提呈的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
蕭文豪
梁偉浩
曹永牟
李家暉
謹啟

二零二三年九月二十九日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就該等買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃就載入本通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

須予披露及關連交易 買賣持有該等物業權益 的目標公司

緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就該等買賣協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易及該等買賣協議條款詳情載於 貴公司日期為二零二三年九月二十九日之通函(「**通函**」)所載之「董事會函件」，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年九月八日(於聯交所交易時段後)，(i)賣方I與買方及(ii)賣方II與買方分別就買賣該等目標公司訂立該等買賣協議，據此，(i)賣方I有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標I銷售股份；及(b)目標I股東貸款，代價為43,800,000港元(可予調整)；及(ii)賣方II有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)目標II銷售股份；及(b)目標II股東貸款，代價為35,000,000港元(可予調整)。

獨立財務顧問函件

上市規則的涵義

買方為 貴公司之附屬公司，而各該等賣方為宏安地產之附屬公司。 貴公司及宏安地產各自為宏安之附屬公司。因此，該等賣方為 貴公司之關連人士。由於該等交易之最高適用百分比率合共超過5%但少於25%，故該等交易就 貴公司而言構成一項須予披露及關連交易，並因此須遵守上市規則之申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即蕭文豪先生、梁偉浩先生、曹永牟先生及李家暉先生)組成之獨立董事委員會已告成立，經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就下列事項向獨立股東提供意見：(i)該等買賣協議及該等交易之條款是否屬公平合理；(ii)該等買賣協議是否符合一般商業條款並在 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就所提呈之普通決議案進行投票。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議：(i)該等買賣協議及該等交易之條款是否屬公平合理；(ii)該等買賣協議是否符合一般商業條款並在 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就所提呈之普通決議案進行投票。

吾等於通函日期起計過去兩年，並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條，及鑒於吾等獲委聘就該等買賣協議及該等交易之條款提供意見的酬金符合市場水平及毋須待將於股東特別大會上提呈之決議案獲成功通過方可作實，且吾等按一般商業條款獲委聘，故吾等獨立於貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等並無關聯。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)該等買賣協議；(ii) 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(「二零二三年年報」)；(iii)獨立估值師(定義見下文「4.1.1該等物業之市場估值」一段)出具之物業估值報告；及(iv)通函所載或所述其他資料。

吾等依賴通函所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或所述及／或向吾等提供之全部陳述、資料、意見及聲明於作出當時為真實、準確及完整，且於通函日期繼續為真實、準確及完整。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關貴集團資料的詳情。經作出一切合理查詢後，董事確認，就其所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，無誤導或欺騙成分，且無遺漏其他事實致使通函中任何陳述存在誤導成分。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴之任何有關陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使向吾等提供之陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或有誤導成分。

吾等假設通函所載或所述及／或管理層向吾等提供有關 貴集團事宜之全部陳述、資料、意見及聲明均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並未對貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

1. 買方及 貴集團的背景資料

買方為 貴公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

貴集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(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」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過 貴公司擁有約53.37%權益之上市附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售。

獨立財務顧問函件

1.1 貴集團的財務資料

下文載列 貴集團的財務資料摘要，乃摘錄自二零二三年年報。

綜合損益表摘錄

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
收益	1,286,428	1,391,411
本年度溢利／(虧損)	3,347	(87,823)
以下人士應佔溢利／(虧損)：		
母公司擁有人	(20,515)	(108,912)
非控股權益	23,862	21,089

綜合財務狀況表摘錄

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
非流動資產	4,311,445	4,709,007
物業、廠房及設備	961,159	956,400
投資物業	3,099,676	3,562,503
流動資產	2,702,370	2,888,706
持作出售物業	1,234,419	1,490,847
現金及現金等同項目	525,869	510,146
分類為持作出售之資產及出售公司之資產	96,970	—
流動負債	1,657,188	1,881,314
總非流動負債	1,668,243	1,755,788
資產淨值	3,688,384	3,960,611

截至二零二三年三月三十一日止年度(二零二三財年)與截至二零二二年三月三十一日止年度(二零二二財年)比較

於二零二三財年， 貴集團之收益減少約7.5%至約1,286,400,000港元，主要由於農產品交易市場之物業銷售減少所致。

獨立財務顧問函件

於二零二三財年，貴集團錄得母公司擁有人應佔虧損約20,500,000港元(二零二二年：母公司擁有人應佔虧損約108,900,000港元)。有關虧損減少乃主要由於(i)生產及銷售藥品及保健食品產生的毛利增加；(ii)自有投資物業公平值虧損減少；(iii)金融資產公平值虧損減少；及(iv)出售／贖回債務投資之虧損減少，部分被二零二三財年並無訴訟判決之賠償收入所抵銷的綜合影響所致。

二零二三年三月三十一日與截至二零二二年三月三十一日止年度比較

貴集團的非流動資產主要包括物業、廠房及設備以及投資物業。於二零二三年三月三十一日，投資物業分別佔貴集團非流動資產及總資產約71.9%及44.2%，均為位於香港及中國內地農產品交易市場的商業及工業物業。投資物業根據經營租賃出租予第三方。特別是，於二零二三年三月三十一日，貴集團於香港擁有13項物業，全部均為零售物業或工業大廈。該等物業大部分為以自營及專營店模式經營的零售店。於二零二三財年，貴集團於香港及澳門新設9間「位元堂」分店，分別位於屯門、元朗、天水圍、土瓜灣、旺角、柴灣及新八佰伴等地。

貴集團的主要流動資產為持作出售物業以及現金及現金等同項目，分別佔貴集團於二零二三年及二零二二年三月三十一日總流動資產約65.1%及69.3%。於二零二三年三月三十一日，貴集團錄得分類為持作出售資產及一間出售公司之資產約96,700,000港元。在該等結餘當中，(i)約25,100,000港元乃因貴集團於二零二三年三月與獨立第三方訂立買賣協議而產生，以出售一間劃分為貴集團物業、廠房及設備分類為租賃土地及樓宇的店鋪，代價為66,800,000港元；及(ii)約71,900,000港元乃由於貴集團於二零二三年二月與獨立第三方訂立臨時買賣協議所致，以出售一間持有工廠單位的附屬公司全部股權，代價為71,000,000港元。

就出售上述兩項物業而言，管理層已考慮(其中包括)位置、周邊設施及重建潛力，並認為出售事項可為貴集團提供變現物業價值的良機，促使貴集團把握其他未來機遇。

獨立財務顧問函件

1.2 貴集團展望

管理層預計，隨著社交距離措施相繼取消，經濟及跨境旅遊業將迅速復甦。相信國內及本地零售業的表現將較去年有所改善。亦預計遊客人數將出現反彈，成為來年經濟增長的重要因素。

此外，於後新冠疫情時代中，廣大市民對於自身的健康質素亦越來越關注，十分有利中成藥及保健品行業發展。貴集團將繼續致力經營核心業務，包括中醫藥一站式門診、電子商貿及寵物市場。貴集團旨在透過於中國、香港及澳門開設自營及專營零售店增加其市場份額。

2. 該等賣方及該等目標公司的背景資料

各該等賣方為宏安地產的間接全資附屬公司，而宏安地產主要從事投資控股。

各目標公司均為在香港註冊成立的有限公司，以持有物業為目的，除持有相關物業的直接權益外，並無其他主要資產。於最後實際可行日期及相關交易完成前，各目標公司均為宏安地產的間接全資附屬公司。

2.1 目標公司I

2.1.1 目標公司I的財務資料

	截至三月三十一日止年度		截至 七月三十一日 止四個月
	二零二二年	二零二三年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
收益	1,224	1,680	538
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,659	(305)	142

目標公司I錄得收益乃由於出租物業I所致。截至二零二三年三月三十一日止年度，由於物業I產生公平值虧損而錄得虧損。目標公司I於二零二三年七月三十一日的未經審核資產淨值約為1,500,000港元。目標公司I的主要資產為物業I。物業I的詳情載列如下。

獨立財務顧問函件

2.1.1 物業I

物業I乃位於香港九龍荔枝角美孚新村第七期萬事達廣場1-11、15-17號及荔灣道10-16號地下N77號舖。可供銷售面積為909平方呎(約84.4平方米)，其中778平方呎(約72.3平方米)面積現時租予 貴集團，並以「位元堂」品牌作店舖經營。餘下131平方呎(約12.2平方米)現時則租予獨立於 貴公司、宏安及宏安地產各自之第三方，且其營運與 貴集團、宏安集團及宏安地產集團之業務無關。

2.2 目標公司II

2.2.1 目標公司II的財務資料

	二零二一年 十一月三日 (註冊成立日期)		
	至二零二二年 三月三十一日 止期間 千港元 (經審核)	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零二三年 七月三十一日 止四個月 千港元 (未經審核)
收益	-	900	400
除稅前溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393
除稅後溢利／(虧損)淨額	(2,419)	49	393

目標公司II錄得收益乃由於出租物業II所致。截至二零二二年三月三十一日止年度錄得虧損主要由於物業II並無產生租金收入及該物業產生公平值虧損所致。目標公司II於二零二三年七月三十一日的經審核負債淨值約為2,000,000港元。目標公司II的主要資產為物業II。物業II的詳情載列如下。

2.2.1 物業II

物業II乃位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓地下F號舖。可供銷售面積為470平方呎(約43.7平方米)，現時租予獨立於 貴公司、宏安及宏安地產各自之第三方。物業II亦以「位元堂」品牌經營專營店。

獨立財務顧問函件

3. 訂立該等買賣協議的理由及裨益

誠如「2.該等賣方及該等目標公司的背景資料」一段所述，物業I大部分面積及物業II全部面積均經營「位元堂」品牌分店。物業I約85%樓面面積租予 貴集團以經營「位元堂」品牌分店，而物業II全部面積則租予獨立第三方以「位元堂」品牌經營專營店。董事認為，收購該等物業符合 貴集團之長期業務需求，並為 貴集團進一步鞏固及擴展其在理想零售位置持續經營業務提供機會。

此外，經參考上文「1.1 貴集團的財務資料」， 貴集團於香港擁有13項零售及工業物業，其中 貴集團大部分物業為以自營及專營店模式經營的零售店。此外，於二零二三年三月三十一日， 貴集團於中國內地、香港及澳門擁有逾百家門店。

考慮到(i)收購該等物業符合 貴集團擁有物業以經營「位元堂」品牌分店的整體業務策略；及(ii)絕大部分該等物業已以「位元堂」品牌經營分店，吾等認為該等買賣協議乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立。

4. 該等買賣協議的主要條款

根據該等買賣協議，該等賣方已同意出售而買方已同意購買目標I銷售股份及目標II銷售股份(分別相當於目標公司I及目標公司II的全部已發行股本)以及目標公司I欠賣方I的目標I股東貸款及目標公司II欠賣方II的目標II股東貸款(均不附帶產權負擔)。

在相關交易完成時，各物業均按「現狀」出售，不附帶任何產權負擔。各物業現時分別設有一項現有按揭。根據相關買賣協議，相關賣方須促使於相關交易完成日期或之前償還所有未償還款項以及悉數免除或解除相關現有按揭。

獨立財務顧問函件

有關買賣協議的條款詳情，請參閱「董事會函件」[該等買賣協議]一段。該等買賣協議的主要條款載列如下：

日期	二零二三年九月八日	
標的事項	買賣協議I	買賣協議II
訂約方	a. 買方 b. 賣方I	a. 買方 b. 賣方II
代價	43,800,000港元	35,000,000港元
代價調整	倘該等相關賬目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值並非零，則以下條文適用： (a) 如該等帳目所顯示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值多於零，則買方須於收到該等相關帳目之日起計五個營業日內，向相關賣方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的款項；或 (b) 如該等帳目所顯示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值少於零，則相關賣方須於交付該等相關帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的確實款項。	
最後截止日期	二零二三年十二月三十一日	

4.1 代價

該等交易的代價(包括買賣該等目標公司全部已發行股本以及轉讓目標I股東貸款及目標II股東貸款)(可予調整)乃經訂約雙方公平磋商，並參考各項因素，特別是根據於二零二三年八月三十一日就該等物業市值達致的各項估值釐定。

由於該等交易的代價可予調整(誠如下文「4.2.代價調整」一段所闡述及評估)，故在評估目標I代價及目標II代價是否屬公平合理時須取決於物業I及物業II的市場估值以及目標I股東貸款及目標II股東貸款的年期。

獨立財務顧問函件

4.1.1 該等物業的市值

利駿行測量師有限公司(「**物業估值師**」)出具的物業估值報告(「**物業估值報告**」)載於通函附錄一。下文載列吾等對獨立股東資料的物業估值報告分析。

4.1.1.1 物業估值師的資格

於重新評估物業估值師的能力及經驗時，吾等已審閱物業估值師的資格及經驗，並注意到簽署物業估值報告的負責人在進行香港物業估值方面擁有逾28年經驗，為香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)資深會員及物業估值師名冊上的估值師，負責進行估值以納入或參考上市事宜及通函以及進行與香港測量師學會發佈的收購及合併有關的估值。經審閱物業估值師的工作範圍後，吾等信納工作範圍對該等物業估值而言屬充足適當。

4.1.1.2 估值方法

根據物業估值報告，物業估值師已考慮收入法中的銷售比較法及直接資本化法，並參考(i)銷售、上市或發售(「**銷售比較法**」)及(ii)類似物業的租金及市場收益率(「**收入法**」)的可資比較交易達致該等物業的市值。在達致租賃物業的市值時，物業估值師亦考慮該等物業的現有租賃協議所產生之租金收入及物業權益的複歸潛力。

吾等從物業估值師得悉，考慮一種或以上估值方法屬常見及較可靠的做法。由於銷售比較法、收入法以及合併法乃物業估值普遍採用的方法，故吾等同意估值師的意見，即該類物業普遍採用估值法。

吾等注意到，物業估值師採用了若干假設。吾等從物業估值師得悉，所採用的全部假設均為物業估值普遍採用的標準假設，並無在估值該等物業時採用特定假設。

考慮到(i)物業估值師擁有足夠資格及經驗就該物業(定義見物業估值報告)進行估值；(ii)物業估值師所採用的估值方法為釐定類似物業價值時普遍採用的估值方法；且普遍採用估值的主要假設乃用於類似估值，故吾等認為該等物業的估值乃按公平合理基礎釐定。

獨立財務顧問函件

4.1.1.3 物業I

根據吾等對可資比較交易詳情的審閱以及吾等與物業估值師的討論，吾等注意到經選定可資比較交易為(i)與物業I鄰近的商業用途物業有關；及(ii)該地點最近期的相關交易。吾等已自物業估值師獲得其用於評估物業I的可資比較交易詳情，載列如下：

銷量比較

序號	位置	物業類型	交易日期	單位價格 (概約) (千港元/ 平方米)	調整 (附註2)	經調整單位 價格(概約) (千港元/ 平方米)
1	美孚新村 – 三期地下72室	商業單位	二零二三年 二月八日	873.2	-8.1%	802.1
2	美孚新村 – 五期地下N3 室	商業單位	二零二二年 九月二十三 日	394.0	4.0%	409.7
3	美孚新村 – 一期地下1室	商業單位	二零二二年 一月十七日	384.5	-12.2%	337.7
平均						516.5
物業I的評估價值(84.4平方米)						43,600,000港元

收入法

序號	位置	物業類型	交易日期	每月租金單位 價格(概約) (每平方米)	調整 (附註2)	經調整單位 月租(概約) (每平方米)
1	美孚新村 – 七期地下 N50B室	商業單位	二零二三年 三月十三日	1,226.0	2.9%	1,262
2	美孚新村 – 五期地下N11- N12室	商業單位	二零二二年 十一月二十 五日	1,150.0	-5.4%	1,088
平均						1,175
市場收益率(附註1)						2.7%
物業I的評估價值(84.4平方米)						44,100,000港元

獨立財務顧問函件

附註1：吾等從物業估值師得悉，根據差餉物業估價署的資料，所採用的市場收益率為2.7%。

附註2：物業估值師會參考(其中包括)可資比較交易的時間、規模、年期、臨街面積、位置及佈局進行調整。

根據上述兩種估值方法，物業I的平均隱含價值約為43,900,000港元；參考物業I總可銷售面積約84.4平方米，每平方米隱含單位價格約為520,000港元。

在評估物業I價值是否公平合理時，除參考上述可資比較交易外，物業估值師亦考慮與獨立第三方訂立的現有租賃協議的現時租金。經考慮該因素後，該物業的評估市值約為43,900,000港元。

因此，考慮到物業I的估值乃(i)按公平合理基準釐定；及(ii)目標I代價為43,800,000港元，與物業I的公平值43,900,000港元相若，輕微折讓0.2%，吾等認為目標I代價屬公平合理，並按一般商業條款釐定。

4.1.1.4 物業II

根據吾等對可資比較交易詳情的審閱以及吾等與物業估值師的討論，吾等注意到經選定可資比較交易為(i)與物業II鄰近的商業用途物業有關；及(ii)該地點最近期的相關交易。吾等已自物業估值師獲得其用於評估物業II的可資比較交易詳情，載列如下：

獨立財務顧問函件

銷量比較

序號	位置	物業類型	交易日期	單位價格 (概約) (千港元/ 平方米)	調整 (附註2)	經調整單位 價格(概約) (千港元/ 平方米)
1	嘉城大廈地下 G011、G003 號舖	商業單位	二零二三年 五月三十一 日	1,140.8	-6.5%	1,066.6
2	康樂廣場地下 2號舖	商業單位	二零二三年 三月二十三 日	955.7	-16.0%	803.2
3	新裕樓地下 C2B舖及閣仔	商業單位	二零二一年 六月二日	887.1	-12.7%	774.2
					平均	881.4
物業II的評估價值(43.7平方米)						38,500,000港元

獨立財務顧問函件

收入法

序號	位置	物業類型	交易日期	每月租金單位 價格(概約) (每平方米)	調整 (附註2)	經調整單位 月租(概約) (每平方米)
1	富祐閣地下5 號舖	商業單位	二零二三年 一月三十一 日	1,785.0	3.9%	1,855
2	富祐閣地下8- 9號舖	商業單位	二零二三年 三月十五日	1,335.0	-7.7%	1,232
3	文昌樓地下C 舖	商業單位	二零二三年 四月二十日	1,622.0	11.1%	1,802
4	文昌樓地下D 舖	商業單位	二零二三年 四月二十日	1,505.0	14.8%	1,728
5	好利洋樓地下 A-B號舖	商業單位	二零二二年 七月十五日	1,564.0	-9.6%	1,415
平均						1,607
市場收益率(附註1)						2.7%
物業II的評估價值(43.7平方米)						31.1

附註1：吾等從物業估值師得悉，根據差餉物業估價署的資料，所採用的市場收益率約為2.7%。

附註2：物業估值師會參考(其中包括)可資比較交易的時間、規模、年期、臨街面積、位置及佈局進行調整。

根據上述兩種估值方法，物業II的平均市值按交吉基準計算約為34,800,000港元。

在評估物業II價值是否公平合理時，除參考上述可資比較交易外，由於物業II須與第三方租賃，物業估值師亦考慮與獨立第三方訂立的現有租賃協議的現時租金。經考慮該因素後，該物業的評估市值約為35,300,000港元。

獨立財務顧問函件

因此，考慮到物業II的估值乃(i)按公平合理基準釐定；及(ii)目標II代價為35,000,000港元，與物業II的市值35,300,000港元相若，輕微折讓0.9%，吾等認為目標II代價屬公平合理，並按一般商業條款釐定。

4.1.2 目標I股東貸款及目標II股東貸款

於最後實際可行日期，由於目標I股東貸款約20,500,000港元及目標II股東貸款約35,700,000港元(均為無抵押、免息且須按要求償還)已轉讓予買方且並無附加條款，故吾等認為該轉讓屬公平合理。

4.2 代價調整

根據相關買賣協議，相關賣方承諾於相關交易完成日期起計30日內，向買方交付相關目標公司由本財政年度開始至完成日期止期間的財務報表。倘該等相關賬目所示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值並非零，則以下條文適用：

(a) 如該等帳目所顯示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值多於零，則買方須於收到該等相關帳目之日起計五個營業日內，向相關賣方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的款項；或

(b) 如該等帳目所顯示的目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值少於零，則相關賣方須於交付該等相關帳目之日起計五個營業日內，向買方支付相等於目標I有形資產淨值或目標II有形資產淨值的款項。

該代價調整條款為 貴集團提供安全及便捷，以確保所收購的該等目標公司不會被高估或構成額外負債。因此，吾等認為有關該等買賣協議的代價調整機制符合 貴公司及股東的整體利益。

4.3 最後截止日期

倘於二零二三年十二月三十一日或訂約雙方以書面協定的其他日期或之前，董事會函件中「該等買賣協議」一段所詳述的先決條件仍未達成(或未獲買方豁免)，則買方有權終止相關買賣協議。於終止後，相關賣方須於終止日期起計七日內，向買方全數退還根據相關買賣協議支付的所有按金，而無須支付補償費用或利息。

考慮到可退還按金，吾等認為交易I及交易II的條款符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)該等買賣協議的條款屬公平合理；及(ii)該等買賣協議乃於 貴公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，符合 貴公司及股東的整體利。

因此，吾等推薦獨立股東及向獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東別大會上提呈的決議案，以批准該等買賣協議及該等交易。

此 致

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

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場31樓3101室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

負責人員

梁焯然

負責人員

譚浩基

二零二三年九月二十九日

梁焯然女士(「**梁女士**」)為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員，並獲准承接作為保薦人的工作。彼亦為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的持牌負責人員。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業範疇方面擁有逾30年經驗，尤其彼曾參與多項首次公開發售的保薦人工作，並擔任多項企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。

譚浩基先生(「**譚先生**」)為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員，並獲准承接作為保薦人的工作。彼於香港的企業融資及顧問領域擁有逾八年經驗，尤其彼曾參與多項首次公開發售的保薦人工作，並擔任多項企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會的執業會計師。

以下為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就其於二零二三年八月三十一日對指定物業的估值發出的估值報告，乃編製以供載入本文件。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
專業測量師
廠房及機器估值師
業務及金融資產估值師

讀者敬請留意，本報告已根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之香港測量師學會估值準則(「**香港測量師學會準則**」)訂定之報告指引編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法定代表人)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全情況承擔任何責任。謹此強調下文所呈列調查結果及結論乃以最後實際可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。讀者進一步注意，由於轉換貨幣時四捨五入關係，所報估值累加未必等於總數。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)之現有管理層(下文稱為「**指示方**」)向吾等作出之指示，就Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(下文稱為「**貴公司**」)或其附屬公司(下文連同 貴公司統稱為「**貴集團**」)擬收購位於香港之指定房地產(在本報告中與該等物業一詞相同)進行估值，吾等確認，吾等已檢查、查詢並獲取吾等認為必要的進一步資料，以支持吾等的調查結果以及吾

等對於二零二三年八月三十一日(下文稱為「**估值日期**」)該等物業的估值的意見。吾等獲悉，吾等的工作成果僅供 貴公司內部管理層參考，並將納入 貴公司通函供其股東參考。本估值報告包括函件部分、估值概要部分以及物業詳情及估值部分。

吾等明白指示方會將吾等之工作成果(不論呈報方式)加入作為其業務盡職審查之部分，且吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦知悉，利用吾等之工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值之物業之商業決定前應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為提供獨立估值讓指示方作出知情決定。

估值及假設基準

於本委聘內，吾等已按市值基準提供該等物業估值之意見。市值的概念假定在參與者可自由行事的開放及競爭市場中磋商的價格。

「市值」一詞乃由香港測量師學會準則界定，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

除另有指明外，吾等對該等物業之估值乃假設於估值日期：

1. 各項物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付土地出讓金；及
2. 各項物業之合法權益人以相關物業權益之現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高該等物業權益之價值。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

估值方法

按絕對業權基準(即可自由出讓、轉讓、出租及按揭)計算該等物業市值的公認方法有三種，分別為銷售比較法(或稱為市場法)、成本法及收益法。

對該等物業進行估值時，吾等已考慮銷售比較法及收益法的直接資本化法。銷售比較法考慮類似或替代物業的成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算理性投資者就擁有相若用途及絕對業權的同類物業所須支付的價值。直接資本化法透過估計物業市場租金，並應用市場

衍生的資本化率，考慮物業價值。收益法之相關假設為投資者將不會就一項物業支付超過其就另一項收入流金額、時期及確定性均屬相若的物業所須支付之金額。

根據香港測量師學會準則，公司根據集團內公司間租賃安排所佔用之任何不動產應作為由業主自用物業進行估值。對 貴集團附屬公司租用部分進行估值時，吾等忽略租金收益，並考慮銷售比較法，並假設該物業於估值日期處於交吉狀況。對該等物業租賃部分進行估值時，吾等已計及現有租賃協議之應收目前租金及物業權益之復歸收入潛力。

除另有指明外，吾等並無按該等物業重新發展基準進行任何估值，而對其他可能選擇之發展方式及相關經濟資料進行研究並不屬於吾等工作成果範圍之內。

可能影響呈報估值之事項

吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付地價或所欠款項，亦無考慮影響銷售各項該等物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無涉及所有可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

於估值時，吾等假設該等物業可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機關)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

業權之確立

進行估值時，吾等已就該等物業於香港土地註冊處進行查冊，且吾等已獲提供該等物業之租賃協議副本。然而，吾等沒有檢查文件正本，以核實擁有權或交予吾等之副本是否有任何修訂。吾等並非專業法律人士，及吾等無法確定業權及呈報該等物業已登記之任何產權負擔(如有)。吾等對此概不負責或承擔責任。

於吾等之報告中，吾等假設該等物業之各登記擁有人在整段已獲授之未屆滿年期內，有權自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下，佔用、轉讓、按揭或出租其相關物業權益(就此而言，即絕對業權)，且並無任何法律障礙(特別是來自監管機關)影響登記擁有人維持該等物業之合法業權。倘情況並非如此，則將重大影響吾等於本報告之估值結果或結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

物業視察及調查

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部，且已就此獲得此項估值所需資料。視察由吳紅梅測量師及吾等的見習測量師卓樂軒先生進行。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就該等物業之狀況發表意見或建議，而吾等之工作成果亦不應被視為有關該等物業狀況之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所視察之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等假設該等物業獲提供所有慣常的主要服務，包括供水、供電、電話及排水系統。吾等並無對任何服務(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等之估值乃假設並無對該等物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而隨附物業詳情不應用作為該等物業之樓宇測量。倘指示方或在該等物業中擁有權益之任何人士擬確定該等物業達到滿意之狀況，應自行尋求測量師作出詳細視察及報告。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之建築面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式平面圖中所示建築面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作並不包括進行土地測量以核實該等物業之法定邊界及確實位置。吾等重申，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定該等物業之法定邊界及位置是否正確。吾等概不就此承擔任何責任。

資料來源及其核實

吾等僅依賴指示方或 貴公司委任人員所提供之資料，且接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租、租金、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及／或指示方或 貴公司委任人員提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之意見之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須如核數師般檢查所有憑證後方可達致意見。吾等並無進行審核，故吾等不會於吾等之估值中發表任何審核意見。

於最後實際可行日期，吾等無法識別對該等物業之任何不利消息，而這可能影響本報告中所呈報之估值。因此，吾等無法就其對該等物業之影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報估值之權利。

吾等不會就指示方或 貴公司委任人員並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方或 貴公司委任人員確認，彼等所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按指示方就可能影響有關估值之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

就吾等所深知，估值報告載列之所有數據均屬真實準確。儘管來源可靠，惟吾等概不就制定估值報告時所採用並認定由其他人士編撰之任何數據、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司委任人員向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以港元(「港元」)為單位。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估值日期，就 貴公司內部管理參考而言之該等物業(假設並無任何產權負擔的現況下)的市值乃為**柒仟玖佰貳拾萬港元整(79,200,000港元)**。

規限條件

吾等於本報告內有關該等物業之估值意見僅就上述目的於估值日期有效，且僅供指示方或 貴集團使用。吾等概不就市況變動承擔任何責任，亦不就修訂本報告以反映本報告日期後發生的事件或狀況承擔任何義務。

本報告乃根據上市規則第五章所載之規定及香港測量師學會準則所載之報告指引編製。就估值而言，有關之估值乃由吾等以合資格外聘估值師身份進行。

除非事先作出特定安排，否則吾等或任何簽署本委聘或與本委聘有關之任何人士毋須基於本委聘於法庭上或其他法律程序中作進一步諮詢、作證或出庭。

吾等就根據本報告提供服務承擔的最大責任(不論行動形式屬約定、疏忽或其他形式)僅限於就吾等引致責任的服務或工作部分而支付予吾等的費用。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利虧損、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下。

指示方及 貴公司須作出彌償保證，倘吾等基於就吾等的工作成果提供的資料於某一時間及以任何方式被提起、支付或產生任何申索、責任、費用及開支(包括但不限於吾等所涉人員的律師費及時間)，則使吾等及吾等的人員免受損害，惟最終斷定因吾等委聘團隊於工作時嚴重疏忽而引致的任何損失、開支、損毀或責任除外。此條文即使於是次委聘工作因任何理由而終止後亦繼續有效。

在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。儘管如此，吾等同意於本文件中刊登本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等將保留本報告副本連同編製報告之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由吾等獲提供本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經發出指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將會於吾等客戶清單中加上 貴公司之資料，以供未來參考之用。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之估值結論而更改，而吾等於物業、 貴集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大利益。

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
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅
B.Sc. M.Sc. RPS

參與估值師
卓樂軒 B.Sc.
謹啟

二零二三年九月二十九日

附註：

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

本集團於香港將予收購之該等物業

序號	物業	於二零二三年 八月三十一日 現況下之 估值金額 港元	本集團應佔 權益	本集團於 二零二三年 八月三十一日 應佔之現況下 估值金額 港元
1	香港 九龍 美孚新村 荔灣道10-16號 萬事達廣場1-11、15-17號 地下N77號舖	43,900,000	100%	43,900,000
2.	香港 新界 元朗 同樂街2號 金寶樓 地下F號舖	35,300,000	100%	35,300,000
			總計：	<u>79,200,000</u> 港元

物業詳情及估值

本集團於香港將予收購之該等物業

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下之 估值金額
1.	香港 九龍 美孚新村 荔灣道10-16號 萬事達廣場1-11、 15-17號 地下N77號舖 新九龍內地段第 5086號之份數860 份之1份 〔該地段〕	<p>該物業包括美孚新村7期萬事達廣場地下店舖單位，於一九七六年左右落成。</p> <p>根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為909平方呎(約84.4平方米)。</p> <p>美孚新村為大型住宅發展項目，包括8期共99棟住宅大廈。</p> <p>7期位於葵涌道以北以及荔灣道以東。周邊地區主要為住宅大廈及店舖。</p> <p>該物業交通便利。周邊設有巴士、小巴及的士等公共交通設施。步行約5分鐘便可到美孚地鐵站。</p> <p>該地段乃按交換條件第UB9081號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。</p> <p>根據新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日，無需額外繳付溢價。</p> <p>該地段應付之現時年度地租等於每年按應課差餉租值之3%。</p>	<p>誠如 貴公司委任人員視察及確認，於估值日期，該物業部分由關連方佔有，部分已出租作零售用途。</p> <p>(請參閱下文附註6)</p>	<p>43,900,000港元</p> <p>(100%權益)</p>

附註：

1. 該物業之登記擁有人為誠衛有限公司，參閱日期為二零二一年五月十一日並於二零二一年六月三日以註冊摘要編號21060301320035在土地註冊處登記之樓契。
2. 該物業受限於日期為一九八二年四月二十六日之契諾補充契據，並於一九八三年七月八日以註冊摘要編號UB2432292在市區土地註冊處登記。
3. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30b(3)條發出編號「UMB/5OD151/1601-506/0001」之通知(僅有關公共部分)所規限，該通知日期為二零一七年八月三十一日並於二零二一年三月二十五日以註冊摘要編號21032501770094在土地註冊處登記。
4. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30c(3)條發出編號「UMW/5OD151/1601-506/0001」之通知(僅有關公共部分)所規限，該通知日期為二零一七年八月三十一日並於二零二一年三月二十五日以註冊摘要編號21032501770109在土地註冊處登記。
5. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零二一年八月二日，用以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額並於二零二一年八月十九日以註冊摘要編號21081902530179在土地註冊處登記。
6. 根據 貴公司提供的資料，該物業面積約778平方呎部分受限於與 貴公司一間附屬公司之租賃，而該物業剩餘131平方呎部分則受限於與一名獨立第三方之租約，其自二零二三年七月十六日至二零二六年七月十五日為期三年，每月租金包括就零售之差餉及政府地租為30,000港元。

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下之 估值金額
2.	香港 新界 元朗同樂街 2號金寶樓 地下F號舖 丈量約份第120 約地段第3825號 餘段之份數41份 之1份 〔該地段〕	<p data-bbox="515 368 898 421">該物業包括金寶樓地下店舖單位，於一九七六年左右落成。</p> <p data-bbox="515 449 898 502">根據吾等可得資料，該物業可出售面積約為470平方呎(約43.7平方米)。</p> <p data-bbox="515 529 898 583">該物業位於同樂街。周邊地區主要為住宅大廈、購物商場及店舖。</p> <p data-bbox="515 610 898 687">該物業交通便利。周邊設有巴士、小巴及的士等公共交通設施。步行約5分鐘便可到朗屏地鐵站。</p> <p data-bbox="515 715 898 791">該地段乃按政府新批第YL1069號持有，期限自一八九八年七月一日起為期99年。</p> <p data-bbox="515 819 898 895">根據香港法例第150章新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日，無需額外繳付溢價。</p> <p data-bbox="515 923 898 978">該地段應付之現時年度地租等於每年按應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="946 368 1169 474">誠如 貴公司委任人員視察及確認，於估值日期，該物業已出租。</p> <p data-bbox="946 502 1169 715">該物業受限於與一名獨立第三方之租約，其自二零二二年五月一日至二零二五年四月三十日為期三年，每月租金為100,000港元，不包括就零售之差餉及政府地租。</p>	<p data-bbox="1257 368 1407 389">35,300,000港元</p> <p data-bbox="1257 417 1407 453">(100%權益)</p>

附註：

1. 該物業之登記擁有人為利晴有限公司，參閱日期為二零二二年三月一日並於二零二二年三月十一日以註冊摘要編號22031101810470在土地註冊處登記之樓契。
2. 該物業受限於日期為一九七三年一月十九日之契諾補充契據，並於一九七三年二月十五日以註冊摘要編號YL173963在元朗土地註冊處登記。
3. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號「DR00265/NT/17」之通知(僅有關公共部分)所規限，該通知日期為二零一七年六月二十三日並於二零一七年七月十四日以註冊摘要編號17071401610022在土地註冊處登記。
4. 該物業受以大華銀行有限公司為受益人之按揭所規限，該按揭日期為二零二二年五月三日，用以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額並於二零二二年五月十三日以註冊摘要編號22051302420151在土地註冊處登記。
5. 該物業受限於日期為二零二二年五月三日之租金轉讓並於二零二二年五月十三日以註冊摘要編號22051302420168在土地註冊處登記。
6. 該物業受裁判官根據消防安全(建築物)條例(第572章)第6(1)條發出之符合消防安全令所規限，其日期為二零二三年三月十日並於二零二三年六月十五日以註冊摘要編號23061500440115及23061500440128在土地註冊處登記。
7. 該物業受裁判官根據消防安全(建築物)條例(第572章)第6(1)條發出之符合消防安全令(即公用區域)所規限，其日期為二零二三年三月十日並於二零二三年六月十五日以註冊摘要編號23061500440218在土地註冊處登記。
8. 該物業受裁判官根據消防安全(建築物)條例(第572章)第6(1)條發出之符合消防安全令(即公用區域)所規限，其日期為二零二三年三月十日並於二零二三年六月十五日以註冊摘要編號23061500440221在土地註冊處登記。

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

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及／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、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註a) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
鄧先生	-	-	810,322,940 (附註b)	-	810,322,940	69.19

附註：

- (a) 該等百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。
- (b) 810,322,940股股份由Rich Time Strategy Limited(「**Rich Time**」)持有，Rich Time為Wang On Enterprises (BVI) Limited(「**WOE**」)的全資附屬公司，而WOE由宏安直接全資擁有，當中鄧先生及其聯繫人被當作於宏安擁有約50.67%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	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	28,026,339	0.18	
		家族權益 (配偶權益) (附註b)	28,026,300	0.18	
		受控法團權益 (附註c)	2,734,664,306	17.81	
			其他權益 (附註d)	4,989,928,827	32.50
			總計	7,780,645,772	50.67
		中國農產品	受控法團權益 (附註e)	7,320,095,747	73.54
		宏安地產	受控法團權益 (附註f)	11,400,000,000	75.00

附註：

- (a) 該等百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。
- (b) 鄧先生被當作於其配偶游育燕女士擁有權益之28,026,300股宏安股份中擁有權益。
- (c) 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，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直接全資擁有之易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)之直接全資附屬公司忠譽國際有限公司(「忠譽」)之直接全資附屬公司)持有，及432,475,200股及1,284,273,800股宏安股份則分別由Suntech Investments Limited(「Suntech Investments」)及Hearty Limited(兩間公司均為Total Smart Investments Limited(「Total Smart」)之直接全資附屬公司，而Total Smart由本公司直接全資擁有，而本公司由Rich Time擁有約69.19%，而Rich Time則由Woe全資擁有，而Woe則由宏安直接全資擁有，當中鄧先生及其聯繫人被當作於宏安擁有約50.67%權益)持有。

- (d) 鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作於4,989,928,827股宏安股份中擁有權益。
- (e) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於7,320,095,747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5,312,395,685股中國農產品股份由Goal Success Investments Limited(「**Goal Success**」)持有。於最後實際可行日期，Onger Investments由忠譽(為Caister Limited直接全資擁有之易易壹之直接全資附屬公司，而Caister Limited由鄧先生全資擁有)直接全資擁有。根據Woe、忠譽與鄧先生於二零二三年九月六日訂立之買賣協議，忠譽已有條件同意出售而Woe有條件同意購買Onger Investments之全部已發行股本。因此，鄧先生繼續在Onger Investments持有之有關中國農產品股份中擁有權益。Goal Success由Biomore Investments Limited(為Total Smart之直接全資附屬公司，而Total Smart則由本公司直接全資擁有)直接全資擁有。本公司由Rich Time擁有約69.19%，而Rich Time則由Woe全資擁有，而Woe由宏安直接全資擁有，當中鄧先生及其聯繫人被當作於宏安擁有約50.67%權益。
- (f) 11,400,000,000股宏安地產股份由Earnest Spot Limited持有，Earnest Spot Limited為Woe之直接全資附屬公司，而Woe由宏安直接全資擁有，當中鄧先生及其聯繫人被當作於宏安擁有約50.67%權益。
- (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

除本附錄二披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士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 (附註a)	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b) %
Rich Time(附註c)	受控法團權益	810,322,940	69.19
Woe(附註c)	受控法團權益	810,322,940	69.19
宏安(附註c及d)	受控法團權益	810,322,940	69.19
游育燕女士(附註e)	家族權益(配偶權益)	810,322,940	69.19

附註：

- (a) 有關鄧先生的權益詳情，請參閱本附錄二「權益披露－董事權益」一節。

- (b) 該等百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。
- (c) 鄧先生於Rich Time (WOE的全資附屬公司)所持有的本公司810,322,940股股份中擁有權益，而WOE則由宏安直接全資擁有，而當中鄧先生及其聯繫人被當作於宏安擁有約50.67%權益。因此，Rich Time持有的該等股份與本附錄二上文第2(a)段中鄧先生的其他權益所披露的股份相同。
- (d) 鄧先生為宏安的主席兼執行董事。
- (e) 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。

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

除宏安日期為二零二三年九月六日之公佈所披露宏安集團以現金代價200,000,000港元向忠譽(由鄧先生間接全資擁有)收購中國農產品約20.17%已發行股本外，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二零二三年三月三十一日(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、出售或租賃或擬收購、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整體而言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，董事概無與本集團任何成員公司訂立不可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. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二三年三月三十一日(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，董事確認本集團之財務或經營狀況並無出現重大不利變動。

7. 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
浩德融資有限公司	可從事證券及期貨條例所界定之第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
利駿行測量師有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人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二零二三年三月三十一日(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)已發出同意書，同意按所示形式及涵義刊發載列其函件或意見或報告及引述其名稱的本通函，且迄今並無撤回同意書。

8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, 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張展華先生。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

9. 展示文件

該等買賣協議的副本由本通函日期起直至二零二三年十月十九日(股東特別大會日期)於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.wyth.net可供查閱。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(「本公司」)謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十一時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈19樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議I(定義見本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函，本通告構成其中一部分(「通函」))(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及據此擬進行之交易及落實上述協議；及
- (b) 批准、確認及追認訂立買賣協議I(定義見通函)，並謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出董事全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令買賣協議I(定義見通函)及據此擬進行之交易得以落實、生效及／或完成。」

股東特別大會通告

(2) 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議II(定義見通函)(其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易及落實上述協議；及
- (b) 批准、確認及追認訂立買賣協議II(定義見通函)，並謹此授權任何一名董事作出董事全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令買賣協議II(定義見通函)及據此擬進行之交易得以落實、生效及／或完成。」

承董事會命

WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED
(位元堂藥業控股有限公司*)

公司秘書

張展華

香港，二零二三年九月二十九日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場31樓3101室

附註：

1. 隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二三年十月十六日(星期一)至二零二三年十月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會處理股份過戶。為釐定出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，以及已適當地於背頁或分開填妥之過戶表格，最遲須於二零二三年十月十三日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
3. 有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名受委代表。倘屬持有本公司多於一股股份之股東，則可委派超過一位受委代表，以代表其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，須在切實可行之情況下盡快且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。於該情況下，則委任受委代表之文據將被視為已撤回論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘若超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅就有關股份於本公司股東名冊排名首位之人士方有權投票，而其他聯名持有人之投票則不獲接納。
7. 上述決議案將於股東特別大會上以投票方式投票表決。

* 僅供識別